

Verland Ejendomme ApS

Skovbrynet 57, 2880 Bagsværd

(CVR-nr. 41 47 14 76)

Årsrapport for 1. Januar - 31. December 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling
den 31/5 2023

Sten Verland
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	2
Påtegninger	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Ledelsesberetning	
Beretning	6
Årsregnskab for 1. Januar - 31. December 2022	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalforklaring	13
Noter	14

Selskabsoplysninger

Selskabet Verland Ejendomme ApS
Skovbrynet 57
2880 Bagsværd

CVR-nr.: 41471476
Regnskabsperiode: 1. Januar - 31. December 2022

Direktion Sten Verland

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. Januar - 31. December 2022 for Verland Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. December 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. Januar - 31. December 2022.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Revision af årsregnskabet for indeværende regnskabsår er fravalgt. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Bagsværd, den 31. maj 2023

Direktion

Sten Verland
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejerne i Verland Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Verland Ejendomme ApS for 1. Januar - 31. December 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven om opstilling af finansielle oplysninger i overensstemmelse med international standard om beslægtede opgaver ISRS 4410 (ajourført). Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores ekspertise i regnskab og regnskabsaflæggelse til at assistere Dem med udarbejdelsen og præsentationen af dette årsregnskab i overensstemmelse med årsregnskabslovens klasse B med enkelte tilvalg fra klasse C. Vi har overholdt relevante etiske krav i international Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Karlslunde, den 31. maj 2023

Rynord Revision statsautoriseret revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 36 90 99 35

Boye Gregers Rynord
statsautoriseret revisor
mnenr. 26720

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er investering i ejendomme og udlejning af ejendomme .

Årets udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er et overskud på kr. 22.615. Der henvises i øvrigt til resultatopgørelsen for tiden 1. Januar - 31. December 2022 og balancen pr. 31. December 2022.

Årets resultat vurderes af ledelsen som tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter ledelsens skøn indtruffet betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning, som væsentligt vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsregnskabet for Verland Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Ved indregning og måling tages der hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes med fradrag af eventuelle rabatter i forbindelse med salget.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Selskabet er omfattet af reglerne om tvungen sambeskatning. Moderselskabet Verland Holding ApS er administrationselskab og betaler dermed koncernens samlede selskabsskat til skattemyndighederne. Skyldig og tilgodehavende selskabsskat, som endnu ikke er afregnet med administrationselskabet, indregnes i balancen som 'Gæld til tilknyttede virksomheder' eller 'Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder'.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og eventuel restværdi:

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme indregnes ved første måling til kostpris og reguleres herefter løbende til dagsværdi. Regulering til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdi opgøres ud fra en måling baseret på en afkastbaseret model. Værdien opgøres med baggrund i ejendommens forventede driftsafkast før renter og et forrentningskrav, der er fastsat på basis af det generelle renteniveau og individuelle forhold for den enkelte ejendom. De individuelle forhold vedrører ejendommens beliggenhed, type, lejerens bonitet, vilkår i lejekontrakter, ejendommens anvendelsesmuligheder samt udbud og efterspørgsel.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvis disse - bortset fra ved virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteforpligtelser præsenteres modregnet inden for samme juridiske skatteenhed.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster.

Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet, i det omfang der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. Januar - 31. December 2022

<u>Note</u>	2022 kr.	2021 kr.
Bruttofortjeneste	253.401	22.275
Andre finansielle indtægter	2.084	0
Andre finansielle omkostninger	-229.868	-84.858
Resultat før skat	25.617	-62.583
2 Skat af årets resultat	-3.002	14.710
ÅRETS RESULTAT	22.615	-47.873
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	22.615	-47.873
Anvendelse i alt	22.615	-47.873

Balance pr. 31. December 2022**AKTIVER**

<u>Note</u>	2022 kr.	2021 kr.
3 Grunde og bygninger	9.520.000	9.598.000
Materielle anlægsaktiver i alt	9.520.000	9.598.000
ANLÆGSAKTIVER I ALT	9.520.000	9.598.000
Andre tilgodehavender	3.371	0
Tilgodehavender i alt	3.371	0
Likvide beholdninger	0	8.701
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	3.371	8.701
AKTIVER I ALT	9.523.371	9.606.701

Balance pr. 31. December 2022**PASSIVER**

<u>Note</u>	2022 kr.	2021 kr.
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Overført resultat	266.679	244.064
EGENKAPITAL I ALT	306.679	284.064
2 Udskudt skat	877.858	874.855
HENSÆTTELSER I ALT	877.858	874.855
Kreditinstitutter m.v.	4.976.524	5.315.705
4 Langfristet gæld i alt	4.976.524	5.315.705
Kreditinstitutter m.v.	382.146	384.880
Leverandører af varer og tjenesteydelser	25.000	23.000
Selskabsskat	0	32.308
Anden gæld	2.955.164	2.691.889
Kortfristet gæld i alt	3.362.310	3.132.077
GÆLD I ALT	8.338.834	8.447.782
PASSIVER I ALT	9.523.371	9.606.701
5 Dagsværdireguleringer		
6 Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitalforklaring

	2022 kr.	2021 kr.
Egenkapital		
Virksomhedskapital		
Saldo primo	40.000	40.000
Saldo ultimo	40.000	40.000
Virksomhedskapitalen har i tidligere år ændret sig som følger:		
Et år tilbage		
Saldo primo	40.000	
Saldo ultimo	40.000	
To år tilbage		
Saldo primo	0	
Kapitalforhøjelse	40.000	
Saldo ultimo	40.000	
Overført resultat		
Saldo primo	244.064	291.937
Årets resultat	22.615	-47.873
Saldo ultimo	266.679	244.064
Egenkapital ultimo	306.679	284.064

Noter

<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
1 Personaleomkostninger		
Der har i regnskabsåret ikke været ansatte.		
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	32.308
Årets regulering af udskudt skat	3.003	-47.018
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-1	0
Skat af årets resultat i alt	<u>3.002</u>	<u>-14.710</u>
3 Grunde og bygninger		
Investeringsejendomme er optaget til beregnet dagsværdi efter normalindtjeningsmodellen. Værdiansættelsen er i 2022 baseret på et afkastkrav på 5,5% (2021 = 5,5%). Selskabets ejendomme er beliggende i Haslev og består af både bolig og erhverv. Værdiansættelsen har indflydelse på såvel egenkapital som årets resultat. En ændring i afkastprocent på +/- 0,5% vil medføre en ændret værdiansættelse på t.kr. -793/+952.		
4 Langfristet gæld		
Heraf forfalder til betaling efter mere end 5 år	<u>3.500.000</u>	<u>3.776.000</u>
5 Dagsværdireguleringer		
Uraliseret dagsværdiregulering, investeringsejendomme:		
Dagsværdi ultimo regnskabsåret	<u>9.520.000</u>	
Årets dagsværdiændring indregnet i resultatopgørelsen	<u>-78.000</u>	
Årets dagsværdiændring indregnet i egenkapitalen	<u>-60.840</u>	

Noter

<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
-------------	--------------------	--------------------

6 Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser**Eventualaktiver**





Selskabet har et ikke aktiveret skattemæssigt underskud på t.kr. 107.
Skatteværdien heraf udgør t.kr. 23.

Sambeskatning

Verland Ejendomme ApS hæfter solidarisk for den samlede skat af sambeskatningsindkomst samt indeholdt udbytteskat og renter for alle de selskaber, der er omfattet af sambeskatningen, indtil de er betalt til SKAT. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Verland Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet med Addo Sign sikker digital underskrift. Underskrivers identitet er fysisk registreret i det elektroniske PDF dokument og vist herunder.

Underskrivere

  Sten Verland direktør og dirigent 8ce0c7a4-5360-4c6e-ae64-7318a0692d69 31-05-2023 16:07	  Boye Gregers Rynord statsautoriseret revisor 4e9b9551-3134-41d0-8b03-56ab7a89dd88 Rynord Revision statsautoriseret revisionsanparts... 31-05-2023 18:00
---	--

Dokumenter i transaktionen

1730 2022 Årsrapport.pdf	Nærværende dokument
1730 2022 Specifikationshæfte til Årsrapport.pdf	



Dokumentet er underskrevet digitalt med Addo Sign sikker signeringservice. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument.

Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i PDF dokumentet, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan verificeres dokumentets ægthed

Dokumentet er beskyttet med Adobe CDS certifikat. Når dokumentet åbnes i Adobe Reader, vil det fremstå som være underskrevet med Addo Sign signeringservice.