

Viradan Ejendomme A/S

Havnen 7, 10. tv., 8700 Horsens

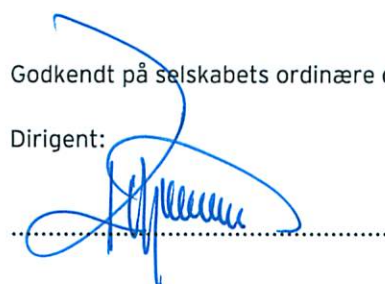
CVR-nr. 41 47 31 42

Årsrapport 2020

(fra selskabets stiftelse 1. januar - 31. december 2020)

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 13. april 2021

Dirigent:



Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Viradan Ejendomme A/S for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 1. januar - 31. december 2020.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 1. januar - 31. december 2020.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 12. april 2021

Direktion:

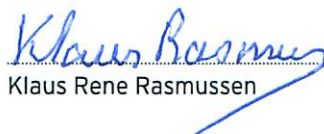


Klaus Rene Rasmussen

Bestyrelse:



Uffe Bruhn Hansen
formand



Klaus Rene Rasmussen



Johan Dein Ladegaard

Den uafhængige revisors erklæring

Til kapitalejerne i Viradan Ejendomme A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Viradan Ejendomme A/S for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den uafhængige revisors erklæring

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker **ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.**

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Horsens, den 12. april 2021

EY Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28



Morten Klarskov Larsen
statsaut. revisor
mne32736

Ledelsesberetning**Oplysninger om selskabet**

Navn	Viradan Ejendomme A/S
Adresse, postnr., by	Havnen 7, 10. tv., 8700 Horsens
CVR-nr.	41 47 31 42
Stiftet	1. januar 2020
Hjemstedskommune	Horsens
Regnskabsår	1. januar - 31. december 2020
Bestyrelse	Uffe Bruhn Hansen, formand Klaus Rene Rasmussen Johan Dein Ladegaard
Direktion	Klaus Rene Rasmussen
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Holmboes Allé 12, 8700 Horsens

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at eje og udleje boligejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2020 udviser et overskud på 294.545 kr., og virksomhedens balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på 2.968.121 kr.

Selskabet er stiftet efter Lov om skattefri Virksomhedsomdannelse med virkning fra 1. januar 2020. Ved omdannelsen af den af stifteren Klaus Rene Rasmussen hidtil denne virksomhed. Årsrapporten for 2020 er således selskabets første regnskabsår.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Forventet udvikling

Det forventes, at det kommende regnskabsår afsluttes med et positivt resultat.

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020
Resultatopgørelse

Note	kr.	2020
	Nettoomsætning	1.944.244
	Dagsværdiregulering af investerings_ejendomme	87.832
	Ejendomsomkostninger	-646.718
	Andre eksterne omkostninger	-372.312
	Bruttoresultat	1.013.046
2	Personaleomkostninger	-37.500
	Resultat før finansielle poster	975.546
	Finansielle indtægter	276.800
3	Finansielle omkostninger	-873.037
	Resultat før skat	379.309
4	Skat af årets resultat	-84.764
	Årets resultat	294.545
	 Forslag til resultatdisponering	
	Overført resultat	294.545
		294.545

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020
Balance

Note	kr.	2020	Åbningsbalance pr. 1. januar 2020
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
5	Materielle anlægsaktiver		
6	Investeringsjendomme	39.440.000	32.975.000
		<u>39.440.000</u>	<u>32.975.000</u>
7	Finansielle anlægsaktiver		
	Grundejernes Investeringsfond	107.755	0
		<u>107.755</u>	<u>0</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>39.547.755</u>	<u>32.975.000</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Periodeafgrænsningsposter	0	9.960
		<u>0</u>	<u>9.960</u>
	Værdipapirer og kapitalandele	0	749.664
	Likvide beholdninger	1.511.765	1.850.390
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.511.765</u>	<u>2.610.014</u>
	AKTIVER I ALT	<u>41.059.520</u>	<u>35.585.014</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020
Balance

Note	kr.	2020	Åbningsbalance pr. 1. januar 2020
	PASSIVER		
	Egenkapital		
8	Aktiekapital	500.000	500.000
	Overkurs ved emission	2.173.576	2.173.576
	Overført resultat	294.545	0
	Egenkapital i alt	2.968.121	2.673.576
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	877.719	792.955
	Hensatte forpligtelser i alt	877.719	792.955
	Gældsforpligtelser		
9	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	22.016.655	15.626.581
	Deposita	490.250	376.900
	Renteswap	7.189.736	6.433.189
		29.696.641	22.436.670
	Kortfristede gældsforpligtelser		
9	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	481.509	0
	Gæld til banker	2.506.627	5.480.907
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	4.696	163.068
	Gæld til tilknyttede virksomheder	33.150	0
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	2.380.698	4.037.838
	Anden gæld	2.110.359	0
		7.517.039	9.681.813
	Gældsforpligtelser i alt	37.213.680	32.118.483
	PASSIVER I ALT	41.059.520	35.585.014

- 1 Anvendt regnskabspraksis
 10 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
 11 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020

Egenkapitalopgørelse

kr.	Aktiekapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	I alt
Selskabskapital	500.000	2.173.576	0	2.673.576
Overført via resultatdisponering	0	0	294.545	294.545
Egenkapital				
31. december 2020	500.000	2.173.576	294.545	2.968.121

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Viradan Ejendomme A/S for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter præsenteres som særskilte regnskabsposter i balancen.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investeringsejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler m.v.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. til virksomhedens medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger omfatter af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
-----------	-------

Grunde afskrives ikke.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendomme.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020**Noter****1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)****Selskabsskat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse 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, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020
Noter

kr.	<u>2020</u>
2 Personaleomkostninger	
Lønninger	<u>37.500</u>
	<u>37.500</u>
Virksomheden har ingen ansatte - lønnen vedr. bestyrelses honorar.	
3 Finansielle omkostninger	
Andre finansielle omkostninger	<u>873.037</u>
	<u>873.037</u>
4 Skat af årets resultat	
Udskudt skat	<u>84.764</u>
	<u>84.764</u>
5 Materielle anlægsaktiver	
kr.	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2020	32.975.000
Tilgange	<u>6.377.168</u>
Kostpris 31. december 2020	<u>39.352.168</u>
Opskrivninger 1. januar 2020	0
Årets værdireguleringer	<u>87.832</u>
Opskrivninger 31. december 2020	<u>87.832</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	<u>39.440.000</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020

Noter

6 Investeringsejendomme

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det gennemsnitlige afkastkrav 4,75 %.

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 39.440 t.kr. pr. 31/12 2020. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point vil dagsværdien falde med 3.756 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 4.640 t.kr.

7 Finansielle anlægsaktiver

kr.	Grundejernes Investeringsfond
Kostpris 1. januar 2020	0
Tilgange	107.755
Kostpris 31. december 2020	107.755
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	107.755

8 Aktiekapital

Virksomhedens aktiekapital har uændret været 500.000 kr. siden stiftelsen.

9 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 18.588 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

10 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Den anførte værdi af renteswap - DKK 7.189.736 - omfatter en indgået aftale, hvor selskabet betaler 4,77 % og modtager en variabel Cibor-renten. Aftalen udløber i 2038. Værdien af renteswappen er indregnet under anden gæld. Renteswappen er indregnet til værdien pr. stiftelsesdatoen.

Selskabet er sambeskattet med modervirksomheden VR Invest Horsens A/S. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020

Noter

11 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgælden - t.kr. 22.762 - er der givet pant i grunde og bygninger med en samlet bogført værdi på t.kr. 39.440.

Til sikkerhed for den negative værdi af renteswap - t.kr. 7.190 - er der afgivet pant i bankindeståender med en samlet bogført værdi på t.kr. 1.512.