

# Viradan Ejendomme A/S

Havnen 7, 10. tv., 8700 Horsens

CVR-nr. 41 47 31 42

## Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7. april 2022

Dirigent:

A handwritten signature in blue ink is written over a horizontal dotted line. The signature is stylized and appears to be the name of the director.

## Indhold

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

## Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Viradan Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 6. april 2022  
Direktion:

  
Klaus Rene Rasmussen

Bestyrelse:

  
Claus Olsen  
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 1. januar - 31. december 2021, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

### 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 6. april 2022  
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
Bestyrelse	Claus Olsen, 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 2021 udviser et overskud på 1.548.753 kr. mod et overskud på 294.545 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på 4.516.874 kr. Ledelsen anser resultatet for tilfredsstillende.

Selskabet har en fornuftig og stabil basisdrift fra udlejning af ejendommene.

I det nuværende marked vurderes ejendommenes reelle værdi mindst at svare til den bogførte værdi.

### Forventet udvikling

Der forventes et resultat på niveau med indeværende år eller lidt højere.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2021	2020
	<b>Bruttofortjeneste</b>	1.478.169	925.214
2	Personaleomkostninger	-31.125	-37.500
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	60.000	87.832
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	1.507.044	975.546
3	Finansielle indtægter	1.472.627	276.800
4	Finansielle omkostninger	-994.090	-873.037
	<b>Resultat før skat</b>	1.985.581	379.309
5	Skat af årets resultat	-436.828	-84.764
	<b>Årets resultat</b>	1.548.753	294.545
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	1.548.753	294.545
		1.548.753	294.545



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
6	Materielle anlægsaktiver		
7	Investeringsejendomme	39.500.000	39.440.000
		<u>39.500.000</u>	<u>39.440.000</u>
8	Finansielle anlægsaktiver		
	Grundejernes Investeringsfond	137.449	107.755
		<u>137.449</u>	<u>107.755</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>39.637.449</u>	<u>39.547.755</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	5.808	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	222.643	0
		<u>228.451</u>	<u>0</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>1.429.855</u>	<u>1.511.765</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>1.658.306</u>	<u>1.511.765</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u><u>41.295.755</u></u>	<u><u>41.059.520</u></u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	2021	2020
	<b>PASSIVER</b>		
	Egenkapital		
9	Aktiekapital	500.000	500.000
	Overført resultat	4.016.874	2.468.121
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>4.516.874</b>	<b>2.968.121</b>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	936.084	877.719
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>936.084</b>	<b>877.719</b>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
10	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	21.505.158	22.016.655
	Deposita	468.550	490.250
	Renteswap	5.727.253	7.189.736
		<b>27.700.961</b>	<b>29.696.641</b>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
10	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	528.184	481.509
	Gæld til banker	3.174.422	2.506.627
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	30.695	4.696
	Gæld til tilknyttede virksomheder	2.196.065	2.130.480
	Skyldig selskabsskat	378.463	0
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.832.929	2.380.698
	Anden gæld	1.078	13.029
		<b>8.141.836</b>	<b>7.517.039</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>35.842.797</b>	<b>37.213.680</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>41.295.755</b>	<b>41.059.520</b>

- 1 Anvendt regnskabspraksis  
12 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.  
13 Sikkerhedsstillelser

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Aktiekapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2020	500.000	2.173.576	2.673.576
Overført via resultatdisponering	0	294.545	294.545
<b>Egenkapital 1. januar 2021</b>	<b>500.000</b>	<b>2.468.121</b>	<b>2.968.121</b>
Overført via resultatdisponering	0	1.548.753	1.548.753
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b>500.000</b>	<b>4.016.874</b>	<b>4.516.874</b>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Viradan Ejendomme A/S for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af egenkapitalopgørelsen og anlægsnoter vedrørende materielle anlægsaktiver for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### 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

Nettoomsætningen omfatter huslejeindtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævet bidrag til dækning af udgifter på ejendomme.

Den del af de hos lejerne opkrævede beløb vedrørende Grundejernes Investeringsfond, der repræsenterer en bindingspligt, er modregnet i Grundejernes Investeringsfond og indregnet under finansielle anlægsaktiver.

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.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger til drift og vedligeholdelse af ejendomme samt administrationsomkostninger.

#### 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.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Posterne omfatter renteindtægter og -omkostninger, herunder fra tilknyttede virksomheder, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende andre værdipapirer og kapitalandele.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### 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.

##### Finansielle anlægsaktiver

Bindingspligt overfor Grundejernes Investeringsfond består af indestående på særskilt konto hos Grundejernes Investeringsfond.

##### 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.

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

##### Likvider

Likvider omfatter bankindeståender.

##### 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 acontoskatte.

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.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### 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 nettorealisationsevnen.

##### Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

kr.	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	31.125	37.500
	<u>31.125</u>	<u>37.500</u>
Virksomheden har ingen ansatte - lønnen vedr. bestyrelses honorar.		
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	10.129	0
Dagsværdireguleringer af finansielle instrumenter	1.462.483	243.243
Andre finansielle indtægter	15	33.557
	<u>1.472.627</u>	<u>276.800</u>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	104.966	18.809
Andre finansielle omkostninger	889.124	854.228
	<u>994.090</u>	<u>873.037</u>
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	378.463	0
Årets regulering af udskudt skat	58.365	84.764
	<u>436.828</u>	<u>84.764</u>
<b>6 Materielle anlægsaktiver</b>		
kr.		<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2021		39.352.168
Kostpris 31. december 2021		<u>39.352.168</u>
Opskrivninger 1. januar 2021		87.832
Årets værdireguleringer		60.000
Opskrivninger 31. december 2021		<u>147.832</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021		<u>39.500.000</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 7 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 4,46 %.

##### *Følsomhedsanalyse*

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 39.500 t.kr. pr. 31/12 2021. 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 0,25 %-point vil dagsværdien falde med 2.097 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,25 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 2.346 t.kr.

#### 8 Finansielle anlægsaktiver

kr.	<u>Grundejernes Investeringsfond</u>
Kostpris 1. januar 2021	107.755
Tilgange	<u>29.694</u>
Kostpris 31. december 2021	<u>137.449</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	<u><u>137.449</u></u>

#### 9 Aktiekapital

Virksomhedens aktiekapital har uændret været 500.000 kr. det seneste år.

#### 10 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 19.550 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

#### 11 Afledte finansielle instrumenter og oplysninger om dagsværdier

##### *Dagsværdioplysninger*

Virksomheden har følgende aktiver og gældsforpligtelser, der måles til dagsværdi:

kr.	<u>Investerings- ejendomme</u>	<u>Renteswap</u>
Dagsværdi, ultimo	39.500.000	5.727.253
Værdireguleringer i resultatopgørelsen	60.000	1.462.483
Dagsværdiniveau	3	2

Dagsværdi af renteswap pr. 31. december 2021 er opgjort til 5.727.253 kr. på baggrund af markedsværdiopgørelsen fra Nykredit. Selskabet betaler 4,77 % og 4,92 % og modtager en variabel Cibor-renten. Aftalen udløber i 2038.



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 12 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

##### Andre eventualforpligtelser

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.

#### 13 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgælden - t.kr. 22.244 - er der givet pant i grunde og bygninger med en samlet regnskabsmæssig værdi på t.kr. 39.500.

Til sikkerhed for den negative værdi af renteswap - t.kr. 5.727 - er der afgivet pant i bankindeståender med en samlet regnskabsmæssig værdi på t.kr. 1.387.