

# Voda Ejendomme ApS

Mejlbyvej 5C  
8250 Egå

Årsrapport  
1. januar 2020 - 31. december 2020

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**05/05/2021**

---

**Kaspar Thorup**  
**Dirigent**

---

## **Indhold**

### **Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning

### **Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

### **Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

## Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**      Voda Ejendomme ApS  
Mejlbyvej 5C  
8250 Egå

CVR-nr:              36688130  
Regnskabsår:        01/01/2020 - 31/12/2020

## Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2020 - 31. december 2020 for Voda Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Egå, den 29/04/2021

**Direktion**

Kaspar Felix Thorup

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at drive handelsvirksomhed, investeringsvirksomhed samt entreprenør- og servicevirksomhed og anden hermed beslægtet virksomhed.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendomme måles i overensstemmelse med årsregnskabsloven og udviklingen i regnskabsmæssig praksis indenfor området.

Målegrundlaget er den anslåede markedsværdi af selskabets investeringsejendomme på statusdagen. Markedsværdien er opgjort på basis af en afkastbaseret målemetode.

De anvendte afkastsatser varierer med ejendommenes faktiske beliggenhed. Således at der ved beregning af afkast på ejendomme beliggende i den centrale del af Aarhus anvendes en lavere afkastsats end for ejendomme beliggende i oplandskommuner.

Målemetoden er baseret på et forventet afkast af investeringen, hvorfor den er forbundet med en vis usikkerhed. Hvis afkastkravet er indenfor +/- 1 procentpoint i forhold til den anvendte vil værdien på ejendomsporteføljen være i intervallet 67.288 tkr. - 99.560 tkr,

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat på kr. 5.978.917 anses for at være tilfredsstillende

Der forventes et resultat på ca. 3.000 tkr. før skat for det kommende år.

## Begivenheder efter regnskabsafslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet hændelser af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

### Generelt om indregning og måling.

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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 fordele 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### Resultatopgørelse

I henhold til årsregnskabslovens §32 er posterne nettoomsætning, vareforbrug og andre eksterne omkostninger sammendraget i regnskabsposten - bruttofortjeneste.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen når levering og risikoovergang har fundet sted, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms, og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter de direkte omkostninger til ejendommenes drift for regnskabsåret.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter sædvanlige omkostninger til virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, lokaler, tab på debitorer og ydelser på operationelle leasingkontrakter m.v.

#### Personaleomkostninger

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

#### Afskrivninger

Immaterielle og materielle anlægsaktiver afskrives over den forventede brugstid.

#### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, og indregnes med de beløb der vedrører regnskabsåret.

#### **Skat**

Selskabet er sambeskattet med sit moderselskab. Den samlede selskabsskat fordeles mellem selskaberne i forhold til disses skattepligtige indkomster.

#### **Balance**

##### **Materielle anlægsaktiver**

##### **Investeringsjendomme**

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et efterfølgende salg.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris, efterfølgende omkostninger til tilbygning samt byggelånsrenter i ombygningsperioden.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi på statustidspunktet. Dagsværdien revurderes årligt på baggrund af en afkastbaseret værdiansættelsesmetode.

Ved afkastbaserede værdiansættelsesmetode tages der udgangspunkt i ejendommens budgetterede normal afkast for 2020 samt et forrentningskrav til den enkelte ejendom. Forrentningskravet er fastsat ud fra det geografiske område ejendommen er beliggende i samt ejendommens vedligeholdelsesstand, indgåede lejekontrakter, kvaliteten aflejerne, risiko for tomgang m.m.

Afkast beregnes som de samlede lejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer, vedligeholdelse og administration, som pålignes investeringsjendommene. Boligudlejningsjendomme i Aarhus C og Aarhus N har et afkastkrav på ca 4%. Disse er værdiansat til 28.314 tkr.

Boligudlejningsjendomme i Hornslet og Hadsten har et gennemsnitlig afkastkrav på ca 6 %. Disse er værdiansat til 35.483 tkr. Erhvervsjendom i Lystup har et afkastkrav på ca. 7 %. Denne er værdiansat til 16.500 tkr.

Som følge af måling til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsjendommene.

##### **Inventar og driftsmateriel**

Inventar og driftsmateriel måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. 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 fortages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi herefter.

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Driftsmidler.....	5 år	0

Småanskaffelser med en kostpris på under 14.100 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materiale 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 eller andre driftsomkostninger.

##### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab til relisationsværdien.

**Periodeafgrænsningsposter.**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

**Værdipapirer**

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede aktier, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs.

**Udbytte**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

**Skyldig skat og udskudt skat**

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 for betalt acontoskatter.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22,00 %.

**Gældsforpligtigelser**

Andre gældsforpligtigelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel restgæld.

## Resultatopgørelse 1. jan. 2020 - 31. dec. 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>4.374.995</b>	<b>4.079.255</b>
Personaleomkostninger	1	-17.392	-273.051
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-17.300	-315
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>4.340.303</b>	<b>3.805.889</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		4.642.472	0
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		31.777	0
Andre finansielle indtægter		17.630	17.363
Øvrige finansielle omkostninger		-1.320.792	-1.250.581
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>7.711.390</b>	<b>2.572.671</b>
Skat af årets resultat		-1.732.473	-571.940
<b>Årets resultat</b>		<b>5.978.917</b>	<b>2.000.731</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		400.000	0
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		0	0
Overført resultat		5.578.917	2.000.731
<b>I alt</b>		<b>5.978.917</b>	<b>2.000.731</b>

## Balance 31. december 2020

### Aktiver

	Note	2020	2019
		kr.	kr.
Grunde og bygninger		80.298.522	75.656.050
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		22.486	39.786
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>80.321.008</b>	<b>75.695.836</b>
Andre tilgodehavender		1.326.535	1.310.158
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>1.326.535</b>	<b>1.310.158</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>81.647.543</b>	<b>77.005.994</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		53.135	38.565
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.978.806	0
Andre tilgodehavender		20.234	49.038
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>3.052.175</b>	<b>87.603</b>
Likvide beholdninger		415.582	4.060.537
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>3.467.757</b>	<b>4.148.140</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>85.115.300</b>	<b>81.154.134</b>

## Balance 31. december 2020

### Passiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Registreret kapital mv.		50.000	50.000
Overført resultat		18.476.202	12.897.284
Forslag til udbytte		400.000	0
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>18.926.202</b>	<b>12.947.284</b>
Hensættelse til udskudt skat		3.320.656	2.212.741
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>3.320.656</b>	<b>2.212.741</b>
Gæld til realkreditinstitutter		55.384.571	57.292.556
Gæld til banker		3.238.281	3.719.026
Deposita		1.040.269	1.220.388
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2</b>	<b>59.663.121</b>	<b>62.231.970</b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.309.000	2.182.000
Gæld til banker		163.752	0
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		0	192.536
Skyldig selskabsskat		324.558	763.183
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		408.011	205.810
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		0	418.610
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>3.205.321</b>	<b>3.762.139</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>62.868.442</b>	<b>65.994.109</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>85.115.300</b>	<b>81.154.134</b>

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Note

3

# Noter

## 1. Personaleomkostninger

	2020 kr.	2019 kr.
Løn og gager	17.392	273.051
Pensionsbidrag	0	0
Andre omkostninger til social sikring	0	0
	<u>17.392</u>	<u>273.051</u>

## 2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Af langfristet gæld forfalder 49.899 tkr. efter mere end 5 år.

## 3. Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Selskabets investeringsejendomme er i indeværende år værdiansat til dagsværdi på basis af en afkastbaseret målemetode. Der henvises til en nærmere beskrivelse i ledelsesberetningen og i anvendt regnskabspraksis.

## 4. Oplysning om eventualforpligtelser

Der foreligger ingen eventualforpligtelser

## 5. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for gæld til realkredit- og pengeinstitutter er der i grunde og bygninger med en bogført værdi på 80.299 tkr. tinglyst pant på 60.932 tkr. Herudover er der tinglyst (ejer-)pantebreve for kr. 1.075.120 samt skadesløsbrev på kr. 500.000.

## 6. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte	2020 0
------------------------------	-----------