

---

# Vermundsvej 3 ApS

**CVR-nr.: 40907750**

Vestre Langgade 1  
8643 Ans By

Årsrapport  
1. januar 2022 - 31. december 2022

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

**08/07/2023**

---

**Jens Fahlberg**  
**Dirigent**

---



**Indhold**

**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

**Påtegninger**

Ledespåtegning

**Erklæringer**

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

## Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** Vermundsvej 3 ApS  
Vestre Langgade 1  
8643 Ans By

CVR-nr.: 40907750  
Regnskabsår: 01/01/2022 - 31/12/2022

**Revisor** KRESTON JC STATSAUTORISERET REVISIONSANPARTSSELSKAB  
Vestre Engvej 3  
5400 Bogense  
DK Danmark  
CVR-nr.: 27619096  
P-enhed: 1010423046

# Ledelsepåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2022 - 31. december 2022 for Vermundsvej 3 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.

Ans By, den 08/07/2023

## **Direktion**

Jens Olav Fahlberg

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til kapitalejerne i Vermundsvej 3 ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Vermundsvej 3 ApS for regnskabsåret 1. januar 2022 – 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilveje-bragt.

Årsrapporten omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er ledelsens 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, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Bogense, den 08/07/2023

KRESTON JC STATS-AUTORISERET REVISIONSANPARTSSELSKAB  
CVR-nr.: 27619096  
Jan Godtfred Christiansen, mne26733  
Statsautoriseret revisor

# Ledelsesberetning

## Hovedaktivitet

Selskabets formål er at drive aktivitet med køb, projektudvikling og salg af fast ejendom.

## Udviklingen i regnskabsåret

Årets resultat på DKK -342.954 anses for utilfredsstillende.

## Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C. Det er selskabets første regnskabsår og årsrapporten er aflagt efter følgende regnskabspraksis.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdiregulering af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, 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 samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

### Resultatopgørelsen

#### 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 indgår i sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

#### Bruttoresultat

Bruttoresultat omfatter nettoomsætning, vareforbrug og andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Vareforbrug

Omfatter udgifter direkte relateret til omsætningen, herunder varekøb mv.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører selskabets primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger, kontorholdsomkostninger og salgsfremmende omkostninger mv.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og –omkostninger.

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

#### ***Investeringsejendomme***

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien tages der udgangspunkt i en vurdering af ejendommen ud fra værdien af byggeretten med tilhørende ejendomsprojekt. Hvor det er relevant anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

#### **Tilgodehavender**

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

#### **Likvider**

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

#### **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 betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

#### **Periodeafgrænsningsposter, passiver**

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

#### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, forudbetalinger samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. jan. 2022 - 31. dec. 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>-8.786</b>	<b>-6.250</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>-8.786</b>	<b>-6.250</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	389.210
Andre finansielle indtægter		7.097	46.120
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-2.281	-25.915
Andre finansielle omkostninger		-435.715	-369.806
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>-439.685</b>	<b>33.359</b>
Skat af årets resultat	1	96.731	-7.339
<b>Årets resultat</b>		<b>-342.954</b>	<b>26.020</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-342.954	26.020
<b>I alt</b>		<b>-342.954</b>	<b>26.020</b>

## Balance 31. december 2022

### Aktiver

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
Investeringsejendomme		6.727.610	6.585.860
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>2</b>	<b>6.727.610</b>	<b>6.585.860</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>6.727.610</b>	<b>6.585.860</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	350.560
Periodeafgrænsningsposter		40.962	84.629
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>40.962</b>	<b>435.189</b>
Likvide beholdninger		404	55
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>41.366</b>	<b>435.244</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>6.768.976</b>	<b>7.021.104</b>

## Balance 31. december 2022

### Passiver

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.	3	50.000	50.000
Overført resultat		692.859	1.035.813
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>742.859</b>	<b>1.085.813</b>
Hensættelse til udskudt skat		669.295	678.902
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>669.295</b>	<b>678.902</b>
Anden gæld, der er optaget ved udstedelse af obligationer		3.200.000	3.200.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>3.200.000</b>	<b>3.200.000</b>
Anden gæld, der er optaget ved udstedelse af obligationer		2.000.000	2.000.000
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		117.100	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		12.500	12.500
Periodeafgrænsningsposter		27.222	43.889
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.156.822</b>	<b>2.056.389</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>5.356.822</b>	<b>5.256.389</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>6.768.976</b>	<b>7.021.104</b>

## Noter

### 1. Skat af årets resultat

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Aktuel skat	-87.124	-67.206
Ændring af udskudt skat	-9.607	74.545
	<b>-96.731</b>	<b>7.339</b>

### 2. Materielle anlægsaktiver i alt

	<b>Investeringsjendomme</b>
	<b>kr.</b>
Kostpris primo	3.435.860
Tilgang	141.750
Afgang	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>3.577.610</b>
Opskrivninger primo	3.150.000
Årets opskrivning	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>3.150.000</b>
Af- og nedskrivning primo	0
Årets afskrivning	0
Tilbageførsel ved afgang	0
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>6.727.610</b>

### 3. Registreret kapital mv.

Anpartskapitalen består af 50 anparter a 1.000 kr. Anparterne er ikke opdelt i klasser.

#### **4. Oplysning om eventualforpligtelser**

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat.

#### **5. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gældsbreve, TDKK 5.200, er der tinglyst ejerpantebrev nom. TDKK 5.300, i investeringsejendomme med en regnskabsmæssigt indregnet værdi på TDKK 6.728.

#### **6. Information om gennemsnitligt antal ansatte**

	<b>2022</b>
Gennemsnitligt antal ansatte	0