

V.O. INVEST ApS

Skåde Højgårdsvej 57
8270 Højbjerg

Årsrapport
1. januar 2020 - 31. december 2020

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

24/03/2021

Gert Olander
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Erklæringer

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

V.O. INVEST ApS
Skåde Højgårdsvej 57
8270 Højbjerg

CVR-nr: 15529741
Regnskabsår: 01/01/2020 - 31/12/2020

Revisor

Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Torvegade 1
8450 Hammel
DK Danmark
CVR-nr: 36717785
P-enhed: 1020373217

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2020 - 31. december 2020 for V.O. INVEST 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.

Højbjerg, den 24/03/2021

Direktion

Gert Olander

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i V.O. INVEST ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for V.O. INVEST ApS for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter 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 1. januar 2020 - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit ”Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet”. 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. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet. Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende,

samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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 revision 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 revisionen 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.

Hammel, 24/03/2021

Johannes Gotlieb Simonsen , mne11802
Statsautoriseret revisor
Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR: 36717785

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter omfatter investeringer i fast ejendom, besiddelse af kapitalandele i dattervirksomheden MCA ApS samt andre kapitalandele.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud efter skat på 2.902.211 kr., hvilket er som forventet og tilfredsstillende. Egenkapitalen udgør 11.328.010 kr. pr. 31. december 2020. Resultatet for 2021 afhænger af udviklingen på de finansielle markeder.

Begivenheder efter regnskabets afslutning

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for årsregnskabet for 2020.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

V.O. Invest ApS har med henvisning til årsregnskabslovens § 110 undladt at udarbejde koncernregnskab.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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.

RESULTATOPGØRELSE

Nettoomsætning

Indtægter fra salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen omfatter lejeindtægt ved udlejning af ejendom.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme til dagsværdi.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Bruttofortjeneste

Med henvisning til Årsregnskabsloven §32 sammendrages nettoomsætningen, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger i regnskabsposten "Bruttofortjeneste".

Resultat efter skat i dattervirksomhed

I regnskabsposten indgår den forholdsmæssige andel af resultat efter skat i dattervirksomheden efter fuld eliminering af intern avance/tab.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og ændring af 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 poster direkte på egenkapitalen.

Moderselskabet er sambeskattet med dattervirksomheden. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud). Moderselskabet fungerer som administrationselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

BALANCE

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, og ved efterfølgende måling til dagsværdi.

Dagsværdien opgøres ved en systematisk vurdering af hver enkelt ejendoms forventede afkast over den forventede levetid, tilbagediskonteret til statusdagen. Kapitaliseringsfaktoren fastsættes individuelt baseret på et forrentningskrav for den enkelte investeringsejendom. Der er ved fastsættelsen af kapitaliseringsfaktoren taget hensyn til beliggenhed, vedligeholdelsesstand, lejeaftaler, renteniveau mv.

Værdireguleringer føres i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme". Fortjeneste og tab ved salg af ejendomme opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden), hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg af uafskrevet koncerngoodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

I resultatopgørelsen indregnes selskabets andel af virksomhedernes resultat efter eliminering af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab og med fradrag af afskrivning på koncerngoodwill. Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Koncerngoodwill opgøres som forskellen mellem kostprisen for kapitalandelene og dagsværdien af de overtagne aktiver og forpligtelser. Koncerngoodwill afskrives over den forventede brugstid.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Børsnoterede værdipapirer måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Unoterede værdipapirer mv., måles til historisk kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

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

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Selskabsskat 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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier 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, indregnes i balancen med 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 nettoaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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.

Udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		106.791	325.750
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		1.891.894	877.925
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		310.176	0
Andre finansielle indtægter	1	905.339	58.321
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-59.745	-74.551
Andre finansielle omkostninger		-4.833	0
Ordinært resultat før skat		3.149.622	1.187.444
Skat af årets resultat		-247.411	-112.236
Årets resultat		2.902.211	1.075.209
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		1.891.894	877.925
Overført resultat		1.010.317	197.284
I alt		2.902.211	1.075.209

Balance 31. december 2020

Aktiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Grunde og bygninger		4.000.000	3.689.824
Materielle anlægsaktiver i alt	2	4.000.000	3.689.824
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		7.837.528	5.945.634
Finansielle anlægsaktiver i alt		7.837.528	5.945.634
Anlægsaktiver i alt		11.837.528	9.635.458
Udskudte skatteaktiver		0	4.400
Tilgodehavende skat		117.235	0
Andre tilgodehavender		0	65.000
Tilgodehavender i alt		117.235	69.400
Andre værdipapirer og kapitalandele		1.587.563	745.800
Værdipapirer og kapitalandele i alt		1.587.563	745.800
Likvide beholdninger		291.160	609.756
Omsætningsaktiver i alt		1.995.958	1.424.956
AKTIVER I ALT		13.833.486	11.060.414

Balance 31. december 2020

Passiver

	Note	2020	2019
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		200.000	200.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		5.688.204	3.796.310
Overført resultat		5.439.806	4.429.489
Egenkapital i alt		11.328.010	8.425.799
Hensættelse til udskudt skat		61.639	0
Hensatte forpligtelser i alt		61.639	0
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		2.188.551	2.273.731
Skyldig selskabsskat		186.286	195.975
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		0	20.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		3.000	67.148
Periodeafgrænsningsposter		0	11.761
Deposita		66.000	66.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		2.443.837	2.634.615
Gældsforpligtelser i alt		2.443.837	2.634.615
PASSIVER I ALT		13.833.486	11.060.414

Noter

1. Andre finansielle indtægter

	2020
	kr.
Aktieudbytte	6.295
Realiseret avance på værdipapirer	210.277
Dagsværdiregulering af værdipapirbeholdning, som pr. 31.12.2020 udgør 1.587.563 kr.	686.767
	<u>905.339</u>

2. Materielle anlægsaktiver i alt

Investeringsejendomme

Lejligheden indregnes til dagsværdi.

Fastsættelsen af dagsværdi er baseret på et forventet normaliseret driftsafkast på ejendommen. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakten.

Ved værdiansættelsen er ejendommens driftsomkostninger skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Som grundlag for værdiberegningen er anvendt et normaliseret driftsresultat på 100 tkr. og en kalkulationsrente på 2,5%.

Lejligheden har været fuldt udlejet i 2020.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

Dagsværdiregulering

Lejligheden er anskaffet i 2017 for 3.689.824 kr., og værdireguleringen er foretaget i 2020 med en opskrivning på 310.176 kr. til 4.000.000 kr.

3. Oplysning om eventualforpligtelser

Sambeskatning

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen. Som administrationsselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige kildeskatter inden for sambeskatningskredsen udgør 0 kr. pr. 31. december 2020. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

4. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Der er tinglyst pantebreve i lejligheden for i alt 434 tkr. Der er ikke optaget lån med sikkerhed i lejligheden.

5. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2020
Gennemsnitligt antal ansatte	0