

V-BYG ApS

Vejlevej 177, 7323 Give

CVR-nr. 27 56 48 95

Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 5. juli 2022

Dirigent:



.....
Erik Voldby

Indhold

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

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for V-BYG ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

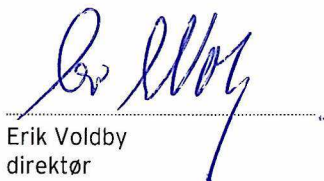
Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Give, den 5. juli 2022

Direktion:

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Erik Voldby', is written over a horizontal dotted line.

Erik Voldby
direktør

Den uafhængige revisors erklæring

Til kapitalejerne i V-BYG ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for V-BYG ApS 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.

Vejle, den 5. juli 2022

EY Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28



Lene Kasper Jørgensen

statsaut. revisor

mne34456

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	V-BYG ApS
Adresse, postnr., by	Vejlevej 177, 7323 Give
CVR-nr.	27 56 48 95
Hjemstedskommune	Vejle
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Erik Voldby, direktør
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Lysholt Allé 10, 7100 Vejle

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at opføre og handle med ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på 377.076 kr. mod et overskud på 156.754 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på 1.221.694 kr.

Begivenheder efter balancedagen

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2021	2020
	Bruttofortjeneste	310.819	355.762
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	199.281	0
	Resultat før finansielle poster	510.100	355.762
	Indtægter af kapitalinteresser	104.538	29.764
2	Finansielle omkostninger	-160.319	-192.841
	Resultat før skat	454.319	192.685
3	Skat af årets resultat	-77.243	-35.931
	Årets resultat	377.076	156.754
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	377.076	156.754
		377.076	156.754

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2021	2020
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
4	Materielle anlægsaktiver		
5	Investeringsejendomme	6.899.014	6.664.109
		<u>6.899.014</u>	<u>6.664.109</u>
6	Finansielle anlægsaktiver		
	Kapitalandele i kapitalinteresser	209.937	105.399
	Tilgodehavender hos kapitalinteresser	1.144.600	1.144.600
		<u>1.354.537</u>	<u>1.249.999</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>8.253.551</u>	<u>7.914.108</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Andre tilgodehavender	2.226	15.636
	Periodeafgrænsningsposter	3.881	3.881
		<u>6.107</u>	<u>19.517</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>6.107</u>	<u>19.517</u>
	AKTIVER I ALT	<u>8.259.658</u>	<u>7.933.625</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2021	2020
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	1.096.694	719.618
	Egenkapital i alt	1.221.694	844.618
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	160.091	114.484
	Hensatte forpligtelser i alt	160.091	114.484
	Gældsforpligtelser		
7	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	2.495.395	2.575.164
		2.495.395	2.575.164
	Kortfristede gældsforpligtelser		
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	81.890	81.072
	Gæld til banker	2.020.532	2.142.979
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	18.751	12.501
	Skyldig selskabsskat	25.636	30.166
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	2.087.070	2.035.914
	Deposita	97.599	81.759
	Anden gæld	51.000	7.818
	Periodeafgrænsningsposter	0	7.150
		4.382.478	4.399.359
	Gældsforpligtelser i alt	6.877.873	6.974.523
	PASSIVER I ALT	8.259.658	7.933.625

1 Anvendt regnskabspraksis

8 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	125.000	562.864	687.864
Overført via resultatdisponering	0	156.754	156.754
Egenkapital 1. januar 2021	125.000	719.618	844.618
Overført via resultatdisponering	0	377.076	377.076
Egenkapital 31. december 2021	125.000	1.096.694	1.221.694

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for V-BYG ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

I overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens præcisering i maj 2021 er regnskabsposter vedrørende kapitalandele i associerede virksomheder omdøbt til kapitalandele i kapitalinteresser, idet posterne skal have denne betegnelse, når virksomheden alene besidder kapitalandele i associerede virksomheder.

Generelt om indregning og måling

Regnskabsmæssige skøn

Ved regnskabsaflæggelsen anvendes der skøn og vurderinger, som påvirker størrelsen af aktiver og forpligtelser og dermed resultatet i indeværende og kommende år. De væsentligste skøn og vurderinger vedrører fastsættelse af afkastprocent og dagsværdi på ejendomme.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning valgt IAS 11/IAS18.

Indtægter fra udleje af ejendomme indregnes i nettoomsætningen, når overgang af de væsentligste fordele og risici til køber har fundet sted, indtægten kan opgøres pålideligt og betaling forventes modtaget. Tidspunktet for overgang af de væsentligste fordele og risici tager udgangspunkt i standardiserede leveringsbetingelser baseret på Incoterms® 2010.

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.

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration og drift af ejendomme m.v.

Resultat af kapitalandele i kapitalinteresser

Efter den indre værdis metode indregnes en forholdsmæssig andel af resultat efter skat i de underliggende virksomheder i resultatopgørelsen. Resultatandele efter skat i kapitalinteresser præsenteres i resultatopgørelsen som særskilte linjer. For kapitalandele i kapitalinteresser foretages alene forholdsmæssig eliminering af koncerninterne avancer/tab.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteomkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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 en skønnet dagsværdi. Dagsværdien opgøres ved beregning af ejendommens forventede fremtidige afkast ved anvendelse af en afkastbaseret model (normalindtjeningsmodel) samt under hensynstagen til de aktuelle markedsmæssige forudsætninger for denne type ejendomme i området.

Dagsværdien for investeringsejendomme, der indgår i selskabets ejendomsportefølje på regnskabstidspunktet, fastsættes uden reduktion for forventede salgs- eller afhændelsesomkostninger.

Som konsekvens af selskabets praksis med værdiansættelse af investeringsejendomme til dagsværdi foretages der ikke regnskabsmæssige afskrivninger herpå. Ejendomme antages ikke at være udsat for værdiforringelse, idet de løbende vedligeholdes.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender valgt IAS 39.

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

Periodeafgrænsningsposter

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

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 alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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 de 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 nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudt skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld til kreditinstitutter

Gæld til kreditinstitutter indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger og måles efterfølgende til amortiseret kostpris opgjort på basis af den effektive rente. Låneomkostninger, herunder kurstab indregnes som finansieringsomkostninger i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne betalinger, som vedrører indtægter i efterfølgende regnskabsår.

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, der 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:

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.	2021	2020
2 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til selskabsdeltagere og ledelse	40.630	41.004
Andre finansielle omkostninger	119.689	151.837
	<u>160.319</u>	<u>192.841</u>
3 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	31.636	34.166
Årets regulering af udskudt skat	45.607	1.765
	<u>77.243</u>	<u>35.931</u>
4 Materielle anlægsaktiver		
kr.		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2021		6.335.341
Tilgang i årets løb		35.624
Kostpris 31. december 2021		<u>6.370.965</u>
Opskrivninger 1. januar 2021		328.768
Årets opskrivning		199.281
Opskrivninger 31. december 2021		<u>528.049</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021		<u>6.899.014</u>

5 Investeringsejendomme

Opgørelse af dagsværdi

Selskabet foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendommene indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38. Investeringsejendommene består af 2 investeringsejendomme beliggende i Nørre Snede. Ejendommene er erhvervet med hensigt på udlejning til beboelsesformål.

Ejendommene (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) værdiansættes årligt ud fra en afkastbaseret model baseret på forventede fremtidige nettopengestrømme. Dagsværdimåling efter den afkastbaserede model foretages på grundlag af estimerede lejeindtægter og udgifter.

Der er endvidere taget højde for ejendommens alternativanvendelse. Værdiansættelsen er baseret på fuld udlejning og en vurdering af forventet salgsværdi.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

kr.	2021	2020
Udlejningsprocent	100	100
Afkastkrav i %	5,1	5,7

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

6 Finansielle anlægsaktiver

kr.	Kapitalandele i kapitalinteresser	Tilgodehavender hos kapitalinteresser	I alt
Kostpris 1. januar 2021	125.000	1.144.600	1.269.600
Kostpris 31. december 2021	125.000	1.144.600	1.269.600
Værdireguleringer 1. januar 2021	-19.601	0	-19.601
Andel af årets resultat	104.538	0	104.538
Værdireguleringer 31. december 2021	84.937	0	84.937
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	209.937	1.144.600	1.354.537

Af tilgodehavender hos kapitalinteresser er 100.000 kr. ydet som ansvarlig lånekapital.

Navn	Retsform	Hjemsted	Ejerandel
Kapitalinteresser			
Dommerkontoret ApS	ApS	Tønder	50,00 %

7 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 2.233 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

8 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for virksomhedens gæld over for realkredit er stillet pant i grunde og bygninger med en restgæld på 2.650 t.kr. Den samlede regnskabsmæssige værdi af grunde og bygninger, hvori der er stillet sikkerhed, udgør 6.899 t.kr.