



Vestjøvi Ejendomme ApS

Albert Skeels Gade 19
6760 Ribe
CVR-nr. 13892296

Årsrapport 01.05.2023 - 30.04.2024

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
12.09.2024

Vibeke Trærup Bech
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2023/24	7
Balance pr. 30.04.2024	8
Egenkapitalopgørelse for 2023/24	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	15

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Vestjøvi Ejendomme ApS
Albert Skeels Gade 19
6760 Ribe

CVR-nr.: 13892296
Hjemsted: Esbjerg
Regnskabsår: 01.05.2023 - 30.04.2024

Bestyrelse

Eva Trærup Vad, formand
Vibeke Trærup Bech

Direktion

Vibeke Trærup Bech, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Egtved Allé 4
6000 Kolding

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.05.2023 - 30.04.2024 for Vestjøvi Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.04.2024 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.05.2023 - 30.04.2024.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ribe, den 12.09.2024

Direktion

Vibeke Trærup Bech
direktør

Bestyrelse

Eva Trærup Vad
formand

Vibeke Trærup Bech

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Vestjøvi Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Vestjøvi Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.05.2023 - 30.04.2024, 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. 30.04.2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.05.2023 - 30.04.2024 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". 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. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

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 den relevante lovgivning.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i den relevante lovgivning. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Kolding, den 12.09.2024

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Lars Ørum Nielsen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne26771

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i drift og udlejning af egne ejendomme.

Resultatopgørelse for 2023/24

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		380.980	563.478
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(690.145)	(451.904)
Personaleomkostninger	2	(309.363)	(312.191)
Af- og nedskrivninger	3	(16.815)	(16.815)
Andre driftsomkostninger		0	(25.000)
Driftsresultat		(635.343)	(242.432)
Andre finansielle indtægter	4	98.089	58.608
Andre finansielle omkostninger	5	0	(136.617)
Resultat før skat		(537.254)	(320.441)
Skat af årets resultat	6	129.236	147.970
Årets resultat		(408.018)	(172.471)
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		3.000.000	0
Overført resultat		(3.408.018)	(172.471)
Resultatdisponering		(408.018)	(172.471)

Balance pr. 30.04.2024

Aktiver

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Investeringsjendomme		9.113.575	9.803.720
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		17.530	34.345
Materielle aktiver	7	9.131.105	9.838.065
Andre tilgodehavender		845.494	786.181
Finansielle aktiver	8	845.494	786.181
Anlægsaktiver		9.976.599	10.624.246
Andre tilgodehavender		53.157	69.597
Tilgodehavende skat		0	11.000
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	9	0	12.496
Tilgodehavender		53.157	93.093
Andre værdipapirer og kapitalandele		2.575.626	1.983.820
Værdipapirer og kapitalandele		2.575.626	1.983.820
Likvide beholdninger		587.594	1.003.079
Omsætningsaktiver		3.216.377	3.079.992
Aktiver		13.192.976	13.704.238

Passiver

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Virksomhedskapital	10	200.000	200.000
Overført overskud eller underskud		8.982.331	12.390.349
Forslag til udbytte for regnskabsåret		3.000.000	0
Egenkapital		12.182.331	12.590.349
Udskudt skat		730.895	849.110
Hensatte forpligtelser		730.895	849.110
Deposita		185.280	177.180
Modtagne forudbetalinger fra kunder		6.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		77.890	78.603
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		2.402	0
Anden gæld		8.178	8.996
Kortfristede gældsforpligtelser		279.750	264.779
Gældsforpligtelser		279.750	264.779
Passiver		13.192.976	13.704.238
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Dagsværdioplysninger	11		

Egenkapitalopgørelse for 2023/24

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	200.000	12.390.349	0	12.590.349
Årets resultat	0	(3.408.018)	3.000.000	(408.018)
Egenkapital ultimo	200.000	8.982.331	3.000.000	12.182.331

Noter

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendomme værdiansættes til dagsværdi, jf. anvendt regnskabspraksis og note 7.

Dagsværdien opgøres på basis af forudsætninger om ejendommens nettoafkast og afkastkrav. Selskabets ejendomme er ældre boligejendomme beliggende i Ribe og ejendommene er løbende vedligeholdt og moderniseret. I en konkret salgssituation kan der dog være forhold som en afkastbaseret beregning af dagsværdien ikke i fuldt omfang tager højde for, hvorfor den indregnede værdi af ejendommene er forbundet med usikkerhed.

2 Personaleomkostninger

	2023/24	2022/23
	kr.	kr.
Gager og lønninger	264.409	267.289
Pensioner	41.494	41.494
Andre omkostninger til social sikring	3.460	3.408
	309.363	312.191
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	1	1

3 Af- og nedskrivninger

	2023/24	2022/23
	kr.	kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	16.815	16.815
	16.815	16.815

4 Andre finansielle indtægter

	2023/24	2022/23
	kr.	kr.
Renteindtægter i øvrigt	105	472
Dagsværdireguleringer	97.896	0
Øvrige finansielle indtægter	88	58.136
	98.089	58.608

5 Andre finansielle omkostninger

	2023/24	2022/23
	kr.	kr.
Renteomkostninger i øvrigt	0	1.742
Dagsværdireguleringer	0	134.875
	0	136.617

6 Skat af årets resultat

	2023/24	2022/23
	kr.	kr.
Ændring af udskudt skat	(118.215)	(145.939)
Regulering vedrørende tidligere år	(11.021)	(2.031)
	(129.236)	(147.970)

7 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	5.193.177	84.074
Kostpris ultimo	5.193.177	84.074
Af- og nedskrivninger primo	0	(49.729)
Årets afskrivninger	0	(16.815)
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(66.544)
Dagsværdireguleringer primo	4.610.543	0
Årets dagsværdireguleringer	(690.145)	0
Dagsværdireguleringer ultimo	3.920.398	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	9.113.575	17.530

Selskabets investeringsejendomme er beboelsesejendomme beliggende i Ribe. Investeringsejendommene er, jf. anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Ejendommene er pr. statusdagen fuldt udlejet. Der er i forbindelse med beregningen af ejendommenes dagsværdi regnet med en forventet tomgang på 5%.

Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets beboelsesejendomme er 6,13%. En forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil reducere dagsværdien med 675 t.kr.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdierne.

8 Finansielle aktiver

Andre tilgodehavender består af en bunden reserve, som er indbetaling til Grundejerens Investeringsfond. Reserven er lovpligtig efter boligreguleringslovens §18b og kan frigives ved afholdelse af omkostninger til udvendig vedligeholdelse og/eller forbedringer.

9 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse

	Direktion kr.
Rentefod (%)	13,25
Tilbagebetalt i året	13.500

10 Virksomhedskapital

	Antal	Pålydende værdi kr.	Nominel værdi kr.
A-anparter	80	1.000	80.000
B-anparter	12	10.000	120.000
	92		200.000

11 Dagsværdioplysninger

	Andre værdipapirer og kapitalandele kr.
Dagsværdi ultimo	2.575.626
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	97.896

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen i takt med den fakturerede husleje.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt lønrefusioner.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle aktiver.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder.

Skat

Årets skat, der 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen**Materielle aktiver**

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der

afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Tilgodehavende og skyldig skat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.