

Vidjekrogens Ejendomsinvest ApS

Vidjekrogen 5A, 5881 Skårup

CVR-nr. 25 47 55 77

Årsrapport

1. januar - 31. december 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. juni 2022.

Heine Wieben Rasmussen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Vidjekrogens Ejendomsinvest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet 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.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skårup, den 26. juni 2022

Direktion

Heine Wieben Rasmussen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i Vidjekrogens Ejendomsinvest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Vidjekrogens Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet 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.

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

Svendborg, den 26. juni 2022

Tranberg

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 26 06 36 55

Morten Heitmann

statsautoriseret revisor
mne26762

Selskabsoplysninger

Selskabet	Vidjekrogens Ejendomsinvest ApS Vidjekrogen 5A 5881 Skårup
	Telefon: 20140056
	E-mail: post@heinesudlejning.dk
	CVR-nr.: 25 47 55 77
	Stiftet: 29. juni 2000
	Hjemsted: Svendborg
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Heine Wieben Rasmussen
Revisor	Tranberg Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Ryttervej 4 5700 Svendborg
Bankforbindelse	Danske Bank A/S, Møllergade 2, 5700 Svendborg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets vedtægtsmæssige formål er at købe, sælge, udleje og administrere fast ejendom og dertil knyttet virksomhed.

Hovedaktiviteter

Selskabets aktivitet har i regnskabsåret omfattet drift af seks udlejningsejendomme i Svendborg.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 853.580 kr. mod 682.401 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 221.825 kr. mod 61.554 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Vidjekrogens Ejendomsinvest ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter vedrørende udlejningsejendomme med fradrag af omkostninger vedrørende udlejningsejendomme samt andre eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 18.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i resultatopgørelsen.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration og tab på debitorer.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i resultatopgørelsen.

Personaleomkostninger

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

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	20-50 år	3.795 t.kr.
Installationer	10 år	0 t.kr.

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle 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.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

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

Anvendt regnskabspraksis

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. 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 betingelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

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

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 og for betalte acontoskatter.

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. Udskudt skat måles til nettorealisationseværdi.

Anvendt regnskabspraksis

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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 nettorealisationsværdi.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Bruttofortjeneste	853.580	682.401
1 Personaleomkostninger	-421.287	-421.420
2 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-85.888	-116.370
Driftsresultat	346.405	144.611
Andre finansielle indtægter	0	19
Øvrige finansielle omkostninger	-37.731	-38.742
Resultat før skat	308.674	105.888
3 Skat af årets resultat	-86.849	-44.334
Årets resultat	221.825	61.554
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	114.400	113.000
Overføres til overført resultat	107.425	0
Disponeret fra overført resultat	0	-51.446
Disponeret i alt	221.825	61.554

Balance 31. december

Aktiver		<u>2021</u>	<u>2020</u>
Note			
Anlægsaktiver			
4	Grunde og bygninger	<u>6.971.914</u>	<u>7.057.802</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>6.971.914</u>	<u>7.057.802</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>6.971.914</u>	<u>7.057.802</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	21.734	4.290
	Udskudte skatteaktiver	8.526	9.421
	Periodeafgrænsningsposter	<u>0</u>	<u>1.995</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>30.260</u>	<u>15.706</u>
	Likvide beholdninger	<u>209.973</u>	<u>38.338</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>240.233</u>	<u>54.044</u>
	Aktiver i alt	<u>7.212.147</u>	<u>7.111.846</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2021	2020
Egenkapital		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	4.284.655	4.177.230
Foreslået udbytte for regnskabsåret	114.400	113.000
Egenkapital i alt	4.524.055	4.415.230
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	1.134.756	1.273.940
Anden gæld	20.000	20.000
5 Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.154.756	1.293.940
5 Kortfristet del af langfristet gæld	149.000	145.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder	120.788	102.715
Leverandører af varer og tjenesteydelser	22.000	22.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	916.419	816.831
Selskabsskat	55.954	5.120
Anden gæld	269.175	311.010
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.533.336	1.402.676
Gældsforpligtelser i alt	2.688.092	2.696.616
Passiver i alt	7.212.147	7.111.846

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**7 Eventualposter**

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	125.000	4.228.676	110.600	4.464.276
Udloddet udbytte	0	0	-110.600	-110.600
Årets overførte overskud eller underskud	0	-51.446	113.000	61.554
Egenkapital 1. januar 2021	125.000	4.177.230	113.000	4.415.230
Udloddet udbytte	0	0	-113.000	-113.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	107.425	114.400	221.825
	125.000	4.284.655	114.400	4.524.055

Noter

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	419.621	419.590
Andre omkostninger til social sikring	1.666	1.830
	<u>421.287</u>	<u>421.420</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivning på bygninger	85.888	95.036
Mindre nyanskaffelser	0	21.334
	<u>85.888</u>	<u>116.370</u>
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	85.954	43.120
Årets regulering af udskudt skat	895	1.214
	<u>86.849</u>	<u>44.334</u>
4. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2021	7.937.688	7.836.688
Tilgang i årets løb	0	101.000
Kostpris 31. december 2021	<u>7.937.688</u>	<u>7.937.688</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021	-879.886	-784.850
Årets afskrivninger	-85.888	-95.036
Af- og nedskrivninger 31. december 2021	<u>-965.774</u>	<u>-879.886</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	<u>6.971.914</u>	<u>7.057.802</u>

Noter

5. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2021	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 31/12 2021	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.283.756	149.000	1.134.756	452.000
Anden gæld	20.000	0	20.000	20.000
	1.303.756	149.000	1.154.756	472.000

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.284 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 3.314 t.kr.

7. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Ingen.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Heine Wieben Rasmussen

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-998611252233
Tidspunkt for underskrift: 28-06-2022 kl.: 09:32:13
Underskrevet med NemID

Heine Wieben Rasmussen

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-998611252233
Tidspunkt for underskrift: 28-06-2022 kl.: 09:32:13
Underskrevet med NemID

Morten Heitmann

Som Revisor NEM ID
RID: 1235460036696
Tidspunkt for underskrift: 28-06-2022 kl.: 09:43:09
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: 1955d0ZTXun247928887