

Vidjekrogens Ejendomsinvest ApS

Vidjekrogen 5A, 5881 Skårup

CVR-nr. 25 47 55 77

Årsrapport

1. januar - 31. december 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21. juni 2023.

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 2022	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skårup, den 9. juni 2023

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 2022 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 9. juni 2023

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 1.103.014 kr. mod 853.580 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 474.378 kr. mod 221.825 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.

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.

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	2.476 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.

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 ændelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisationseværdi.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 låneoptagelsestidspunktet 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 nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Bruttofortjeneste	1.103.014	853.580
2 Personaleomkostninger	-420.912	-421.287
3 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-67.988	-85.888
Driftsresultat	614.114	346.405
Øvrige finansielle omkostninger	-41.208	-37.731
Resultat før skat	572.906	308.674
4 Skat af årets resultat	-98.528	-86.849
Årets resultat	474.378	221.825
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	117.800	114.400
Overføres til overført resultat	356.578	107.425
Disponeret i alt	474.378	221.825

Balance 31. december

Aktiver		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Note			
Anlægsaktiver			
5	Grunde og bygninger	<u>4.486.198</u>	<u>6.971.914</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>4.486.198</u>	<u>6.971.914</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>4.486.198</u>	<u>6.971.914</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	21.734	21.734
	Udskudte skatteaktiver	<u>0</u>	<u>8.526</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>21.734</u>	<u>30.260</u>
	Likvide beholdninger	<u>1.971.932</u>	<u>209.973</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.993.666</u>	<u>240.233</u>
	Aktiver i alt	<u>6.479.864</u>	<u>7.212.147</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2022	2021
Egenkapital		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	4.641.233	4.284.655
Foreslået udbytte for regnskabsåret	117.800	114.400
Egenkapital i alt	4.884.033	4.524.055
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	0	1.134.756
Anden gæld	20.000	20.000
6 Langfristede gældsforpligtelser i alt	20.000	1.154.756
6 Kortfristet del af langfristet gæld	0	149.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder	55.376	120.788
Leverandører af varer og tjenesteydelser	59.043	22.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.033.250	916.420
Selskabsskat	66.002	55.954
Anden gæld	362.160	269.174
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.575.831	1.533.336
Gældsforpligtelser i alt	1.595.831	2.688.092
Passiver i alt	6.479.864	7.212.147

1 Særlige poster

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

8 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
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
Egenkapital 1. januar 2022	125.000	4.284.655	114.400	4.524.055
Udloddet udbytte	0	0	-114.400	-114.400
Årets overførte overskud eller underskud	0	356.578	117.800	474.378
	125.000	4.641.233	117.800	4.884.033

Noter

	2022	2021
1. Særlige poster		
Bruttofortjeneste indeholder særlige poster vedrørende salg af ejendom for 625 t.kr.		
2. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	419.621	419.621
Andre omkostninger til social sikring	1.291	1.666
	420.912	421.287
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
3. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivning på bygninger	56.170	85.888
Mindre nyanskaffelser	11.818	0
	67.988	85.888
4. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	90.002	85.954
Årets regulering af udskudt skat	8.526	895
	98.528	86.849
5. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2022	7.937.688	7.937.688
Afgang i årets løb	-2.722.955	0
Kostpris 31. december 2022	5.214.733	7.937.688
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022	-965.774	-879.886
Årets afskrivninger	-56.170	-85.888
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	293.409	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2022	-728.535	-965.774
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	4.486.198	6.971.914

Noter

6. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2022	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 31/12 2022	Restgæld efter 5 år
Anden gæld	20.000	0	20.000	20.000
	20.000	0	20.000	20.000

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen

8. 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

Navnet returneret af dansk MitID var:

Heine Wieben Rasmussen

Direktør

ID: accc8376-5baa-49c8-9572-57da7e5c2794

Tidspunkt for underskrift: 23-06-2023 kl.: 07:04:16

Underskrevet med MitID



Heine Wieben Rasmussen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Heine Wieben Rasmussen

Dirigent

ID: accc8376-5baa-49c8-9572-57da7e5c2794

Tidspunkt for underskrift: 23-06-2023 kl.: 07:04:16

Underskrevet med MitID



Morten Heitmann

Navnet returneret af dansk MitID var:

Morten Heitmann

Revisor

ID: 3669b11f-3fc8-42f7-8ef2-b228df6db5cd

Tidspunkt for underskrift: 23-06-2023 kl.: 07:25:12

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 9c672frJm250278377

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.