



Sønderjyllands Revision
Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Nørreport 3 · 6200 Aabenraa
Tlf. 74 62 61 12

Torvegade 6 · 6330 Padborg
Tlf. 74 67 20 21

Augustenborg Landevej 7 · 6400 Sønderborg
Tlf. 74 43 77 00

kontakt@sr.dk · www.sr.dk

VFF Ejendom ApS

c/o Vagn Peter Petersen, Farverløkke 18, 6310 Broager

CVR-nr. 25 68 76 20

Årsrapport

2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. april 2024.

Vagn Peter Petersen
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 2023	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2023 for VFF Ejendom ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Broager, den 22. januar 2024

Direktion

Finn Clausen Nissen

Bestyrelse

Vagn Peter Petersen
Formand

Flemming Kirk Zøllner

Finn Clausen Nissen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejerne i VFF Ejendom ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for VFF Ejendom ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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.

Sønderborg, den 22. januar 2024

Sønderjyllands Revision

Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 18 06 16 35

Kasper Spile Otten

Statsaut. revisor
mne49105

Selskabsoplysninger

Selskabet	VFF Ejendom ApS c/o Vagn Peter Petersen Farverløkke 18 6310 Broager
	CVR-nr.: 25 68 76 20 Stiftet: 2. oktober 2000 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Vagn Peter Petersen, Formand Flemming Kirk Zøllner Finn Clausen Nissen
Direktion	Finn Clausen Nissen
Revisor	Sønderjyllands Revision, Statsautoriseret revisionsaktieselskab Augustenborg Landevej 7 6400 Sønderborg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 672 t.kr. mod 876 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 331 t.kr. mod 487 t.kr. sidste år.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for VFF Ejendom 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.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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

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

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter ved udlejning samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til lokaler og administration.

Omkostninger vedrørende ejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Afskrivninger

Afskrivninger indeholder årets afskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

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.

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.

Opskrivninger korrigeret for udskudt skat bindes direkte på selskabets egenkapital.

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.

Tilbageførsel af tidligere foretagne opskrivninger og indregnede udskudte skatter vedrørende opskrivninger indregnes direkte i selskabets egenkapital.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	40 år	0 %

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 såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Reserve for opskrivninger

Under reserve for opskrivninger indregnes opskrivninger på grunde og bygninger med fradrag af udskudt skat. Reserven reduceres, når opskrevne bygninger reduceres i værdi som følge af afskrivninger. Reduktionen udgør forskellen mellem afskrivning på grundlag af bygningernes omvurderede regnskabsmæssige værdi og afskrivning på grundlag af bygningernes oprindelige kostpris.

Reserven opløses helt eller delvis ved salg af grunde og bygninger og formindskes ved nedskrivning af grunde og bygninger.

Udbytte

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

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 nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2023 kr.	2022 kr.
Bruttofortjeneste	671.617	875.815
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-247.646	-247.646
Resultat af primær drift	423.971	628.169
Andre finansielle indtægter	1.278	0
Øvrige finansielle omkostninger	-428	-3.257
Resultat før skat	424.821	624.912
Skat af årets resultat	-93.543	-137.557
Årets resultat	331.278	487.355
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-52.039	-52.039
Udbytte for regnskabsåret	0	600.000
Overføres til overført resultat	383.317	0
Disponeret fra overført resultat	0	-60.606
Disponeret i alt	331.278	487.355

Balance 31. december

Aktiver		2023	2022
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver			
1	Grunde og bygninger	4.954.333	5.201.979
	Materielle anlægsaktiver i alt	4.954.333	5.201.979
	Anlægsaktiver i alt	4.954.333	5.201.979
Omsætningsaktiver			
	Likvide beholdninger	504.697	255.728
	Omsætningsaktiver i alt	504.697	255.728
	Aktiver i alt	5.459.030	5.457.707

Balance 31. december

Passiver	2023	2022
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	501.000	501.000
Reserve for opskrivninger	1.248.939	1.300.978
Overført resultat	2.157.100	1.773.783
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	600.000
Egenkapital i alt	<u>3.907.039</u>	<u>4.175.761</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	1.019.455	1.044.096
Hensatte forpligtelser i alt	<u>1.019.455</u>	<u>1.044.096</u>
Gældsforpligtelser		
Selskabsskat	52.184	7.700
Anden gæld	480.352	230.150
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	532.536	237.850
Gældsforpligtelser i alt	<u>532.536</u>	<u>237.850</u>
Passiver i alt	<u>5.459.030</u>	<u>5.457.707</u>

2 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital t.kr.	Reserve for opskrivninger t.kr.	Overført resultat t.kr.	Foreslået udbytte for regnskabsåret t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital 1. januar 2023	501	1.301	1.774	600	4.176
Udloddet udbytte	0	0	0	-600	-600
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	383	0	383
Årets resultat	0	-52	0	0	-52
	501	1.249	2.157	0	3.907

Noter

	2023 kr.	2022 kr.
1. Grunde og bygninger		
Regnskabsmæssig værdi eksklusive opskrivninger	<u>3.353.130</u>	<u>3.534.059</u>

2. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 5.500 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 4.954 t.kr.

Der er tinglyst et ejerpantebrev i grunde og bygninger på 4.925 t.kr. Ejerpantebrevet beror hos selskabet.

Finn Clausen Nissen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Finn Clausen Nissen
Direktør
På vegne af VFF Ejendom ApS
ID: d1635fb2-7803-44a0-95df-4b376fccadd9
Tidspunkt for underskrift: 16-04-2024 kl.: 08:41:10
Underskrevet med MitID



Vagn Peter Petersen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Vagn Peter Petersen
Bestyrelsesformand
På vegne af VFF Ejendom ApS
ID: 3162c940-fbbe-4d04-8bb6-dfd4d3c4605c
Tidspunkt for underskrift: 17-04-2024 kl.: 14:39:25
Underskrevet med MitID



Flemming Kirk Zøllner

Navnet returneret af dansk MitID var:
Flemming Kirk Zøllner
Bestyrelsesmedlem
ID: 76240ca6-a971-4847-b9a4-b7e99509563c
Tidspunkt for underskrift: 18-04-2024 kl.: 12:50:39
Underskrevet med MitID



Finn Clausen Nissen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Finn Clausen Nissen
Bestyrelsesmedlem
På vegne af VFF Ejendom ApS
ID: d1635fb2-7803-44a0-95df-4b376fccadd9
Tidspunkt for underskrift: 16-04-2024 kl.: 08:42:56
Underskrevet med MitID



Kasper Spile Otten

Navnet returneret af dansk MitID var:
Kasper Spile Otten
Revisor
På vegne af Sønderjyllands Revision, Statsautoriseret revisi...
ID: 657e5c06-9569-4be0-a5d6-ea3dcb4f8ab9
CVR-match med dansk MitID
Tidspunkt for underskrift: 18-04-2024 kl.: 12:55:23
Underskrevet med MitID



Vagn Peter Petersen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Vagn Peter Petersen
Dirigent
På vegne af VFF Ejendom ApS
ID: 3162c940-fbbe-4d04-8bb6-dfd4d3c4605c
Tidspunkt for underskrift: 18-04-2024 kl.: 16:28:36
Underskrevet med MitID

