



Sønderjyllands Revision
Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Nørreport 3 · 6200 Aabenraa
Tlf. 74 62 61 12 · Fax 74 62 95 20

Torvegade 6 · 6330 Padborg
Tlf. 74 67 20 21 · Fax 74 67 22 15

Jyllandsgade 28¹ · 6400 Sønderborg
Tlf. 74 43 77 00 · Fax 73 42 09 98

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

2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. marts 2023.

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

Ledespåtegning

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

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Broager, den 30. januar 2023

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 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.

Sønderborg, den 30. januar 2023

Sønderjyllands Revision

Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 18 06 16 35

Flemming Smidt Jensen

Statsaut. revisor
mne18615

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 Jyllandsgade 28 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 876 t.kr. mod 859 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 487 t.kr. mod 371 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 andre 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 tillæg af opskrivninger og 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 bygningers 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.

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 vedtalgesle 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, 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.

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>	<u>2022 kr.</u>	<u>2021 t.kr.</u>
Bruttofortjeneste	875.815	859
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-247.646	-248
Resultat af primær drift	628.169	611
Øvrige finansielle omkostninger	-3.257	-134
Resultat før skat	624.912	477
Skat af årets resultat	-137.557	-106
Årets resultat	487.355	371
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for opskrivninger	-52.039	-52
Udbytte for regnskabsåret	600.000	0
Overføres til overført resultat	0	423
Disponeret fra overført resultat	-60.606	0
Disponeret i alt	487.355	371

Balance 31. december

Aktiver		2022	2021
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Anlægsaktiver			
1	Grunde og bygninger	5.201.979	5.449
	Materielle anlægsaktiver i alt	5.201.979	5.449
	Anlægsaktiver i alt	5.201.979	5.449
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavende selskabsskat	0	3
	Tilgodehavender i alt	0	3
	Likvide beholdninger	255.728	0
	Omsætningsaktiver i alt	255.728	3
	Aktiver i alt	5.457.707	5.452

Balance 31. december

Passiver	2022	2021
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	501.000	501
Reserve for opskrivninger	1.300.978	1.353
Overført resultat	1.773.783	1.834
Foreslået udbytte for regnskabsåret	600.000	0
Egenkapital i alt	<u>4.175.761</u>	<u>3.688</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	1.044.096	1.068
Hensatte forpligtelser i alt	<u>1.044.096</u>	<u>1.068</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til pengeinstitutter	0	469
Selskabsskat	7.700	0
Anden gæld	230.150	227
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	237.850	696
Gældsforpligtelser i alt	<u>237.850</u>	<u>696</u>
Passiver i alt	<u>5.457.707</u>	<u>5.452</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 2021	501	1.405	1.411	0	3.317
Årets resultat	0	-52	423	0	371
Egenkapital 1. januar 2022	501	1.353	1.834	0	3.688
Udbytte for regnskabsåret	0	0	0	600	600
Årets resultat	0	-52	-61	0	-113
	501	1.301	1.773	600	4.175

Noter

	2022 kr.	2021 t.kr.
1. Grunde og bygninger		
Regnskabsmæssig værdi eksklusive opskrivninger	<u>3.534.059</u>	<u>3.715</u>

2. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebrev på 5.500 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevet giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 5.202 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: 15-03-2023 kl.: 17:02:44
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: 15-03-2023 kl.: 21:56:00
Underskrevet med MitID



Flemming Kirk Zøllner

Navnet returneret af dansk MitID var:
Flemming Kirk Zøllner
Bestyrelsesmedlem
På vegne af VFF Ejendom ApS
ID: 76240ca6-a971-4847-b9a4-b7e99509563c
Tidspunkt for underskrift: 15-03-2023 kl.: 18:17:52
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: 15-03-2023 kl.: 17:04:12
Underskrevet med MitID



Flemming Smidt Jensen

Navnet returneret af dansk NemID var:
Flemming Smidt Jensen
Revisor
På vegne af Sønderjyllands Revision, Statsautoriseret revisi...
ID: 1288247003345
CVR-match med dansk NemID
Tidspunkt for underskrift: 20-03-2023 kl.: 07:26:58
Underskrevet med NemID

NEM ID

Kasper Spile Otten

Navnet returneret af dansk NemID var:
Kasper Otten
Revisor
På vegne af Sønderjyllands Revision, Statsautoriseret revisi...
ID: 64535044
CVR-match med dansk NemID
Tidspunkt for underskrift: 16-03-2023 kl.: 12:35:00
Underskrevet med NemID

NEM ID

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: 20-03-2023 kl.: 08:53:52
Underskrevet med MitID



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.