

Grant Thornton
Godkendt
Revisionspartnerselskab

Ringvejen 8
9560 Hadsund
CVR-nr. 34209936

T (+45) 98 58 16 22

www.grantthornton.dk

Vognsen Invest ApS

Hybenvej 4, Als, 9560 Hadsund

CVR-nr. 26 55 64 06

Årsrapport

2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 9. april 2024.

Torben Vognsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2023 for Vognsen Invest 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hadsund, den 9. april 2024

Direktion

Torben Vognsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i Vognsen Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Vognsen Invest 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.

Hadsund, den 9. april 2024

Grant Thornton

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Anders Flensted Nielsen

statsautoriseret revisor
mne31397

Selskabsoplysninger

Selskabet	Vognsen Invest ApS Hybenvej 4 Als 9560 Hadsund
	CVR-nr.: 26 55 64 06 Stiftet: 1. april 2002 Hjemsted: Mariagerfjord Regnskabsår: 1. januar - 31. december 21. regnskabsår
Direktion	Torben Vognsen
Revisor	Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab Ringvejen 8 9560 Hadsund
Bankforbindelse	Spar Nord Bank

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af investering og drift af udlejningsejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.169 t.kr. mod 933 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 291 t.kr. mod -69 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsåret afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Bruttofortjeneste	1.169.287	933.451
Værdiregulering af investeringsejendomme	300.000	-400.000
1 Personaleomkostninger	<u>-119.700</u>	<u>0</u>
Driftsresultat	1.349.587	533.451
Andre finansielle indtægter	217.550	0
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-1.192.587</u>	<u>-620.124</u>
Resultat før skat	374.550	-86.673
Skat af årets resultat	<u>-83.283</u>	<u>18.157</u>
Årets resultat	291.267	-68.516
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	122.000	117.800
Overføres til overført resultat	169.267	0
Disponeret fra overført resultat	<u>0</u>	<u>-186.316</u>
Disponeret i alt	291.267	-68.516

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Anlægsaktiver		
2 Investeringsejendomme	29.300.000	29.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>29.300.000</u>	<u>29.000.000</u>
3 Markedsværdi rentesikring	378.573	920.298
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>378.573</u>	<u>920.298</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>29.678.573</u>	<u>29.920.298</u>
Omsætningsaktiver		
Andre tilgodehavender	398.548	166.706
Tilgodehavender i alt	<u>398.548</u>	<u>166.706</u>
Likvide beholdninger	2.491	2.978
Omsætningsaktiver i alt	<u>401.039</u>	<u>169.684</u>
Aktiver i alt	<u>30.079.612</u>	<u>30.089.982</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2023	2022
Egenkapital		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Reserve for sikringstransaktioner	498.087	780.232
Overført resultat	7.064.090	6.894.823
Foreslået udbytte for regnskabsåret	122.000	117.800
Egenkapital i alt	7.809.177	7.917.855
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	2.265.514	2.261.810
Hensatte forpligtelser i alt	2.265.514	2.261.810
Gældsforpligtelser		
4 Gæld til realkreditinstitutter	16.320.397	16.469.225
5 Gæld til pengeinstitutter	2.235.000	2.365.000
Deposita	385.137	346.364
Langfristede gældsforpligtelser i alt	18.940.534	19.180.589
Kortfristet del af langfristet gæld	292.981	309.373
Gæld til pengeinstitutter	206.795	98.703
Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000	15.000
Selskabsskat	0	71.522
Anden gæld	549.611	235.130
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.064.387	729.728
Gældsforpligtelser i alt	20.004.921	19.910.317
Passiver i alt	30.079.612	30.089.982

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Reserve for sikringstrans- aktioner	Overført re- sultat	Foreslået ud- bytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	125.000	0	7.081.139	114.400	7.320.539
Udloddet udbytte	0	0	0	-114.400	-114.400
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	-186.316	117.800	-68.516
Årets regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	780.232	0	0	780.232
Egenkapital 1. januar 2023	125.000	780.232	6.894.823	117.800	7.917.855
Udloddet udbytte	0	0	0	-117.800	-117.800
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	169.267	122.000	291.267
Årets regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	-282.145	0	0	-282.145
	125.000	498.087	7.064.090	122.000	7.809.177

Noter

	2023	2022
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	119.700	0
	119.700	0
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	0
	31/12 2023	31/12 2022
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2023	22.473.267	22.473.267
Kostpris 31. december 2023	22.473.267	22.473.267
Regulering til dagsværdi 1. januar 2023	6.526.733	6.926.733
Årets regulering til dagsværdi	300.000	-400.000
Regulering til dagsværdi 31. december 2023	6.826.733	6.526.733
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	29.300.000	29.000.000

Selskabets investeringsejendomme består af 4 boligejendomme på i alt 2.398 m² beliggende i Randers, Brønderslev og Hjørring Kommuner.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Noter

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
3. Markedsværdi rentesikring		
Renteswap	<u>378.573</u>	<u>920.298</u>
	<u>378.573</u>	<u>920.298</u>
4. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	16.483.378	16.648.598
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-162.981</u>	<u>-179.373</u>
	<u>16.320.397</u>	<u>16.469.225</u>
5. Gæld til pengeinstitutter		
Gæld til pengeinstitutter i alt	2.365.000	2.495.000
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-130.000</u>	<u>-130.000</u>
	<u>2.235.000</u>	<u>2.365.000</u>
6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 16.519 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 29.300 t.kr.		
Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 5.650 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.		

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Vognsen Invest 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 nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

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 balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration mv.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

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

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, samt finansielle omkostninger ved gæld m.v.

Anvendt regnskabspraksis

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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet 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 en afkastbaseret model som 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, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital

Reserve for sikringstransaktioner

Reserve for sikringstransaktioner opstår ved dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter.

Anvendt regnskabspraksis

Reserven opløses samtidig med, at værdireguleringerne realiseres eller tilbageføres.

Reserven er ikke bunden.

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 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.

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.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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