

## **Veflinge Boligselskab ApS**

Axel Brahesvej 11, 5474 Veflinge

**CVR-nr. 27 13 40 84**

**Årsrapport for perioden  
1. januar til 31. december 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 30. januar 2023

---

Steffen Fugl Nicolaisen  
dirigent

# Indholdsfortegnelse

Side

## Påtegninger

Ledelsespåtegning

1

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

2

## Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

3

Ledelsesberetning

4

## Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

5

Balance 31. december

6

Egenkapitalopgørelse

8

Noter

9

Anvendt regnskabspraksis

13

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Veflinge Boligselskab ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Veflinge, den 30. januar 2023

### Direktion

Stefan Bache Andersen

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i Veflinge Boligselskab ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for Veflinge Boligselskab ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

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

Odense, den 30. januar 2023

**Baker Tilly Denmark**  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 35 25 76 91

Jeppe Pedersen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne33677

## Selskabsoplysninger

Selskabet	Veflinge Boligselskab ApS Axel Brahesvej 11 5474 Veflinge CVR-nr.: 27 13 40 84 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022 Stiftet: 30. april 2003 Hjemsted: Nordfyns
Direktion	Stefan Bache Andersen
Revisor	Baker Tilly Denmark Godkendt Revisionspartnerselskab Hjallesevej 126 5230 Odense M

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at investere i ejendomme og værdipapirer og andet i den forbindelse stående virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på kr. 1.851.676, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 4.851.001.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2022 kr.	2021 t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.377.377</b>	<b>1.213</b>
Personaleomkostninger	1	-6.353	-5
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>1.371.024</b>	<b>1.208</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		82.772	134
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.453.796</b>	<b>1.342</b>
Finansielle indtægter		1.266.632	0
Finansielle omkostninger	2	-364.710	-482
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.355.718</b>	<b>860</b>
Skat af årets resultat	3	-504.042	-160
<b>Årets resultat</b>		<b>1.851.676</b>	<b>700</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		240.000	0
Overført resultat		1.611.676	700
		<b>1.851.676</b>	<b>700</b>

## Balance 31. december

	Note	2022 kr.	2021 t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsjendomme	4	23.011.000	22.173
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>23.011.000</b>	<b>22.173</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>23.011.000</b>	<b>22.173</b>
Selskabsskat		0	38
Periodeafgrænsningsposter		35.687	33
<b>Tilgodehavender</b>		<b>35.687</b>	<b>71</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>0</b>	<b>481</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>35.687</b>	<b>552</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>23.046.687</b>	<b>22.725</b>



## Balance 31. december

	Note	2022	2021
		kr.	t.kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		137.500	138
Overført resultat		4.473.501	2.862
Foreslået udbytte for regnskabsåret		240.000	0
<b>Egenkapital</b>		<b>4.851.001</b>	<b>3.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		14.946.254	16.596
Gæld til associerede virksomheder		1.295.066	1.963
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>16.241.320</b>	<b>18.559</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	542.016	456
Kreditinstitutter		518.401	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		11.833	12
Selskabsskat		104.042	0
Anden gæld		747.432	668
Periodeafgrænsningsposter		30.642	30
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.954.366</b>	<b>1.166</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>18.195.686</b>	<b>19.725</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>23.046.687</b>	<b>22.725</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar	137.500	2.861.825	0	2.999.325
Årets resultat	0	1.611.676	240.000	1.851.676
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>137.500</b>	<b>4.473.501</b>	<b>240.000</b>	<b>4.851.001</b>

## Noter

### 1 Personaleomkostninger

Andre personaleomkostninger	6.353	5
	<u>6.353</u>	<u>5</u>

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
--	---	---

### 2 Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger associerede virksomheder	32.320	30
Andre finansielle omkostninger	332.390	452
	<u>364.710</u>	<u>482</u>

### 3 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	504.042	160
	<u>504.042</u>	<u>160</u>

## Noter

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris 1. januar	21.837.109
Tilgang i årets løb	1.782.150
Kostpris 31. december	<u>23.619.259</u>
Værdireguleringer 1. januar	<u>-608.259</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>-608.259</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u><u>23.011.000</u></u></b>

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabet har 8 udlejningsejendomme med i alt 27 lejemål. Ejendommene er beliggende i Veflinge, Gelsted, Odense N og Odense S.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendomme. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Der herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje (historisk set meget begrænset) for en passende periode samt forventede omkostninger til større vedligeholdelsearbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Der er benyttet et afkastkrav på 7,2% for ejendommene beliggende i Veflinge og Gelsted og et afkastkrav på 6,5% for ejendomme beliggende i Odense.

## Noter

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2022 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav fra 6,50 % - 7,20 %. Der er ikke indregnet tomgang. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 6,97%.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,7%	Basis	0,7 %
	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	6,3	7,0	7,7
Dagsværdi	24.828.079	23.011.000	20.313.883
Ændring i dagsværdi	1.817.079	0	-2.697.117

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar	Gæld 31. december	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Gæld til realkreditinstitutter	16.952.623	15.388.270	442.016	9.543.611
Gæld til associerede virksomheder	2.062.400	1.395.066	100.000	0
	<b>19.015.023</b>	<b>16.783.336</b>	<b>542.016</b>	<b>9.543.611</b>

## Noter

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 14.946, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2022 udgør t.kr. 25.921.

Til sikkerhed for gæld med pengeinstitut, t.kr. 518, er der deponeret ejerpantebrev nom. t.kr. 4.580, med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør t.kr. 25.921.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Veflinge Boligselskab ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode de vedrører.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Ejendomsomkostninger

Omkostninger til drift og vedligeholdelse af ejendomme, herunder forsikringer, skatter, afgifter, serviceabonnementer, renholdelse og ejendomsservice.

### 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 immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som 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

##### *Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der 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.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Egenkapital

##### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

##### 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 samt 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.

## 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 nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

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

Prioritetsgæld 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 amortisering 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.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.