

Vores Farver ApS

Smedevænget 3, 7000 Fredericia
CVR-nr. 27 91 88 24

Årsrapport for 2022

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 16.06.23

Poul Hansen
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 18

Selskabet

Vores Farver ApS
Smedevænget 3
7000 Fredericia

Hjemsted: Fredericia
CVR-nr.: 27 91 88 24
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Poul Hansen

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 for Vores Farver ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.22 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredericia, den 14. juni 2023

Direktionen

Poul Hansen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Vores Farver ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Vores Farver ApS for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse 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 revisorers 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Kolding, den 16. juni 2023

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Peder Pedersen
Statsaut. revisor
MNE-nr. mne30183

John Laursen
Reg. revisor
MNE-nr. mne897

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i køb, salg og udlejning af fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi og anvender normalindtjeningsmetoden til at opgøre dagsværdien. Dagsværdien er opgjort til henholdsvis t.DKK 3.200 og t.DKK 7.300 pr. 31.12.22. Der er usikkerhed knyttet til opgørelse af dagsværdien og denne usikkerhed er primært knyttet til fastsættelse af de centrale forudsætninger normaliseret driftsresultat og afkastkrav. De centrale forudsætninger er beskrevet i note 5. Materielle anlægsaktiver.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.22 - 31.12.22 udviser et resultat på DKK 301.513 mod DKK 365.264 for tiden 01.01.21 - 31.12.21. Balancen viser en egenkapital på DKK 4.747.092.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note		2022 DKK	2021 DKK
	Bruttofortjeneste	387.860	690.318
1	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-105.900	-105.900
	Resultat af primær drift	281.960	584.418
2	Finansielle indtægter	253.582	3.000
3	Finansielle omkostninger	-134.615	-104.054
	Resultat før skat	400.927	483.364
4	Skat af årets resultat	-99.414	-118.100
	Årets resultat	301.513	365.264
Forslag til resultatdisponering			
	Overført resultat	301.513	365.264
	I alt	301.513	365.264

AKTIVER		31.12.22	31.12.21
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsjendomme	10.500.000	10.484.103
5	Materielle anlægsaktiver i alt	10.500.000	10.484.103
	Anlægsaktiver i alt	10.500.000	10.484.103
	Tilgodehavende selskabsskat	5.382	0
	Periodeafgrænsningsposter	2.806	16.667
	Tilgodehavender i alt	8.188	16.667
	Likvide beholdninger	699.245	696.770
	Omsætningsaktiver i alt	707.433	713.437
	Aktiver i alt	11.207.433	11.197.540

PASSIVER		31.12.22	31.12.21
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Reserve for opskrivninger	3.699.552	3.727.016
	Overført resultat	922.540	575.145
	Egenkapital i alt	4.747.092	4.427.161
	Hensættelser til udskudt skat	972.376	993.326
	Hensatte forpligtelser i alt	972.376	993.326
6	Gæld til realkreditinstitutter	2.736.888	5.314.525
6	Deposita	72.900	83.700
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.809.788	5.398.225
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	54.020	177.042
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	5.540	5.500
	Selskabsskat	0	117.998
	Anden gæld	2.596.163	58.888
	Periodeafgrænsningsposter	22.454	19.400
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.678.177	378.828
	Gældsforpligtelser i alt	5.487.965	5.777.053
	Passiver i alt	11.207.433	11.197.540

7 Eventualforpligtelser

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for opskrivning er	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.21 - 31.12.21				
Saldo pr. 01.01.21	125.000	3.614.170	128.454	3.867.624
Opskrivninger i året	0	234.452	0	234.452
Afskrivninger i året	0	-51.818	51.818	0
Skat af egenkapitalbevægelser	0	-40.179	0	-40.179
Overførsler til/fra andre reserver	0	-29.609	29.609	0
Forslag til resultatdisponering	0	0	365.264	365.264
Saldo pr. 31.12.21	125.000	3.727.016	575.145	4.427.161
Egenkapitalopgørelse for 01.01.22 - 31.12.22				
Saldo pr. 01.01.22	125.000	3.727.016	575.145	4.427.161
Opskrivninger i året	0	10.672	0	10.672
Afskrivninger i året	0	-45.882	45.882	0
Skat af egenkapitalbevægelser	0	7.746	0	7.746
Forslag til resultatdisponering	0	0	301.513	301.513
Saldo pr. 31.12.22	125.000	3.699.552	922.540	4.747.092

	2022 DKK	2021 DKK
1. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	105.900	105.900
I alt	105.900	105.900
2. Finansielle indtægter		
Renteindtægter i øvrigt	3.000	3.000
Øvrige finansielle indtægter	250.582	0
I alt	253.582	3.000
3. Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	106.898	102.655
Øvrige finansielle omkostninger	27.717	1.399
I alt	134.615	104.054
4. Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	112.618	129.998
Årets regulering af udskudt skat	-13.204	-11.898
I alt	99.414	118.100

5. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.22	5.968.984
Tilgang i året	111.125
Kostpris pr. 31.12.22	6.080.109
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.22	-483.442
Afskrivninger i året	-105.900
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.22	-589.342
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.22	4.998.561
Dagsværdireguleringer i året	10.672
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.22	5.009.233
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.22	10.500.000
Regnskabsmæssig værdi i balancen, såfremt opskrivning til dagsværdi ikke havde været foretaget pr. 31.12.22	5.756.982

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendomme.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat for ejendommene på henholdsvis t.DKK 158 og t.DKK 527 og et afkastkrav på henholdsvis 5,0 pct. og 7,5 pct. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder og vedligeholdelsesstand. Fastsættelse af normaliseret driftsresultat og afkastkrav er ud fra et konkret skøn, og skønnet er i sagens natur behæftet med usikkerhed.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

6. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.22	Gæld i alt 31.12.21
Gæld til realkreditinstitutter	54.020	2.399.497	2.790.908	5.491.567
Deposita	0	94.500	72.900	83.700
I alt	54.020	2.493.997	2.863.808	5.575.267

7. Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser pr. 31.12.22.

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 2.791 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 10.500.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 3.375, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 10.500.

9. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

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 og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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.

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.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger.

Af- og nedskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Bygninger	50	50

Grunde afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende i balancen til kostpris med tillæg af opskrivninger til dagsværdi med indregning i egenkapitalen under reserve for opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Kostprisen for investeringsejendomme opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Investeringsejendomme afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Egenkapital

Reserve for opskrivninger omfatter opskrivning af investeringsejendomme til dagsværdi. Reserven måles med fradrag af udskudt skat og reduceres med afskrivninger på de opskrevne aktiver. Ved afhændelse af aktiverne overføres det resterende beløb fra reserve for opskrivninger til overført resultat.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet. Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.