

VINCENTS ApS

Højen 45, 4220 Korsør
CVR-nr. 29 53 45 35

Årsrapport for regnskabsåret 01.07.21 - 30.06.22

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 29.09.22

Cristian Riff Vincents
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 - 16

Selskabet

VINCENTS ApS
Højen 45
4220 Korsør
Hjemsted: Korsør
CVR-nr.: 29 53 45 35
Regnskabsår: 01.07 - 30.06

Direktion

Cristian Riff Vincents

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.21 - 30.06.22 for VINCENTS 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. 30.06.22 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.21 - 30.06.22.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Korsør, den 29. september 2022

Direktionen

Cristian Riff Vincents

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i VINCENTS ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for VINCENTS ApS for regnskabsåret 01.07.21 - 30.06.22 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.

Næstved, den 29. september 2022

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Daniel Lindebæk Hansen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne45340

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i investering og udlejning af ejendomme i behold og anden beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.07.21 - 30.06.22 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Selskabet indregner og måler investeringsejendomme til dagsværdi. Alternativt kunne selskabet have valgt at indregne investeringsejendomme med udgangspunktet i kostpris. Valget af måling til dagsværdi medfører, at investeringsejendomme opgøres til dagsværdi med udgangspunkt i normalindtjeningsmodellen. Valg af afkastsats medfører udsving i dagsværdien. Der henvises til følsomhed ved udsving i dagsværdien jf. note 1.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022 samt resultatet af selskabets aktiviteter for 2021/22 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.07.21 - 30.06.22 udviser et resultat på DKK 370.352 mod DKK 6.520 for tiden 01.07.20 - 30.06.21. Balancen viser en egenkapital på DKK 654.514.

Årets resultat før skat er positivt påvirket med DKK 450.000 som følge af dagsværdiregulering af selskabets investeringsejendom.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Note	2021/22 DKK	2020/21 DKK
Bruttofortjeneste	43.031	26.577
Resultat før dagsværdireguleringer	43.031	26.577
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	450.000	0
Resultat af primær drift	493.031	26.577
Finansielle omkostninger	-18.221	-18.218
Resultat før skat	474.810	8.359
Skat af årets resultat	-104.458	-1.839
Årets resultat	370.352	6.520
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	370.352	6.520
I alt	370.352	6.520

AKTIVER		30.06.22	30.06.21
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	1.250.000	800.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	1.250.000	800.000
	Anlægsaktiver i alt	1.250.000	800.000
	Likvide beholdninger	32.490	7.741
	Omsætningsaktiver i alt	32.490	7.741
	Aktiver i alt	1.282.490	807.741

PASSIVER		30.06.22	30.06.21
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	529.514	159.162
	Egenkapital i alt	654.514	284.162
	Hensættelser til udskudt skat	123.255	18.797
	Hensatte forpligtelser i alt	123.255	18.797
2	Anden gæld	471.471	471.532
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	471.471	471.532
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	11.250	11.250
	Anden gæld	22.000	22.000
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	33.250	33.250
	Gældsforpligtelser i alt	504.721	504.782
	Passiver i alt	1.282.490	807.741

3 Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.07.21 - 30.06.22		
Saldo pr. 01.07.21	125.000	159.162
Forslag til resultatdisponering	0	370.352
Saldo pr. 30.06.22	125.000	529.514

1. Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.07.21 - 30.06.22 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Selskabet indregner og måler investeringsejendomme til dagsværdi. Alternativt kunne selskabet have valgt at indregne investeringsejendomme med udgangspunktet i kostpris. Valget af måling til dagsværdi medfører, at investeringsejendomme opgøres til dagsværdi med udgangspunkt i normalindtjeningsmodellen. Valg af afkastsats medfører udsving i dagsværdien. Der henvises til følsomhed ved udsving i dagsværdien jf. nedenstående tabel:

Diskonteringsfaktor/Afkastkrav	4,0%	4,5%	5,0%
Værdi af ejendom	1.397.000	1.250.000	1.122.000
Årets resultat	147.000	0	-128.000

2. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Gæld i alt 30.06.22	Gæld i alt 30.06.21
Anden gæld	471.471	471.532
I alt	471.471	471.532

3. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	I alt
Dagsværdi pr. 30.06.22	1.250.000	1.250.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	450.000	450.000

Opgørelse af dagsværdien på investeringsejendommen er baseret på et normaliseret driftsresultat på TDKK 55, en forventet udlejningsprocent på 100% og et afkastkrav på 4,5% (2021: 7%). Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad.

Ejendommen anvendes til boligudlejning og har en beliggenhed i Korsør. Tomgangen har været historisk lav, og forventeligt vil denne fortsat være lav de kommende år.

4. 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 ejendommens direkte 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.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter ejendommens driftsomkostninger og vedrører forsikring, ejendomsskatter, forbrugsomkostninger samt omkostninger til reparation og vedligeholdelse.

4. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Af- og nedskrivninger

Investeringssejendomme afskrives ikke.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Andre finansielle poster

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

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.

4. 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. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. 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.

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtig 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.

4. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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

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.