

V-Ejendomme ApS
Toldbodgade 16 2., 6000 Kolding

Årsrapport for
1. juli 2022 - 30. juni 2023

CVR-nr. 31 48 58 00

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. november 2023.

Henning Vedstesen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Ledelsesberetning

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023

- 5 Resultatopgørelse
- 6 Balance
- 8 Egenkapitalopgørelse
- 9 Noter
- 10 Anvendt regnskabspraksis

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 for V-Ejendomme 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. 30. juni 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022/23 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 29. november 2023

Direktion

Henning Vejlgård Vedstesen
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i V-Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for V-Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 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 revisors 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.

Kolding, den 29. november 2023

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Andy Philipp Gøttig
statsautoriseret revisor
mne36186

Selskabsoplysninger

Selskabet	V-Ejendomme ApS Toldbodgade 16 2. 6000 Kolding
	CVR-nr.: 31 48 58 00
	Regnskabsår: 1. juli 2022 - 30. juni 2023
Direktion	Henning Vejlgård Vedstesen, direktør
Revisor	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Jupitervej 2 6000 Kolding

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består af at eje udlejningsejendomme samt forestå udlejning heraf.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.048 t.kr. mod 385 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -5.568 t.kr. mod 340 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat som utilfredsstillende.

Årets resultat er positivt påvirket fra gevinst ved salg af ejendomme på 1.094 tkr. Årets resultat er negativt påvirket fra nedskrivning af koncern tilgodehavender med 5.794 tkr. og udlån med 1.050 tkr.

Kapitalberedskab

Selskabet har pr. 30. juni 2023 langfristet skyldig selskabsskat på 1.569 t.kr. Selskabet har andre tilgodehavender på 4.424 t.kr. og ledelsen arbejder på afdrag heraf som kan sikre likviditet til betaling af selskabsskatten når den forfalder. Det er på nuværende tidspunkt ikke afklaret om der kan opnås afdrag og dette forhold giver en væsentlig usikkerhed som kan skabe betydelig tvivl om going-concern.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
Bruttofortjeneste	1.047.915	385.103
Nedskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-148.800	0
Andre finansielle indtægter	767.459	170.586
Nedskrivning af finansielle aktiver	-6.844.119	0
Øvrige finansielle omkostninger	-74.163	-118.193
Resultat før skat	-5.251.708	437.496
Skat af årets resultat	-316.677	-97.174
Årets resultat	-5.568.385	340.322
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	340.322
Disponeret fra overført resultat	-5.568.385	0
Disponeret i alt	-5.568.385	340.322

Balance 30. juni

Aktiver		<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
Grunde og bygninger		0	10.405.307
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>0</u>	<u>10.405.307</u>
Andre tilgodehavender		4.223.680	5.824.845
Finansielle anlægsaktiver i alt		<u>4.223.680</u>	<u>5.824.845</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>4.223.680</u>	<u>16.230.152</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	3.894
Andre tilgodehavender		184	161.105
Periodeafgrænsningsposter		<u>0</u>	<u>3.434</u>
Tilgodehavender i alt		<u>184</u>	<u>168.433</u>
Likvide beholdninger		<u>132.778</u>	<u>447.220</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>132.962</u>	<u>615.653</u>
Aktiver i alt		<u>4.356.642</u>	<u>16.845.805</u>

Balance 30. juni

Passiver		<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Note</u>			
Egenkapital			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		<u>2.578.204</u>	<u>8.146.589</u>
Egenkapital i alt		<u>2.703.204</u>	<u>8.271.589</u>
Hensatte forpligtelser			
Hensættelser til udskudt skat		<u>0</u>	<u>1.282.481</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>0</u>	<u>1.282.481</u>
Gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter		0	5.759.992
Deposita		0	206.600
Selskabsskat		<u>1.569.158</u>	<u>0</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>1.569.158</u>	<u>5.966.592</u>
Kortfristet del af langfristet gæld		0	267.826
Leverandører af varer og tjenesteydelser		17.000	36.956
Selskabsskat		67.280	58.868
Anden gæld		<u>0</u>	<u>961.493</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>84.280</u>	<u>1.325.143</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>1.653.438</u>	<u>7.291.735</u>
Passiver i alt		<u>4.356.642</u>	<u>16.845.805</u>

1 Usikkerhed om going concern

2 Særlige poster

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2021	125.000	7.806.267	7.931.267
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>340.322</u>	<u>340.322</u>
Egenkapital 1. juli 2022	125.000	8.146.589	8.271.589
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>-5.568.385</u>	<u>-5.568.385</u>
	<u>125.000</u>	<u>2.578.204</u>	<u>2.703.204</u>

Noter

1. Usikkerhed om going concern

Selskabet har pr. 30. juni 2023 langfristet skyldig selskabsskat på 1.569 t.kr. Selskabet har andre tilgodehavender på 4.424 t.kr. og ledelsen arbejder på afdrag heraf som kan sikre likviditet til betaling af selskabsskatten når den forfalder. Det er på nuværende tidspunkt ikke afklaret om der kan opnås afdrag og dette forhold giver en væsentlig usikkerhed som kan skabe betydelig tvivl om going-concern.

2. Særlige poster

Særlige poster omfatter væsentlige indtægter og omkostninger, der har en særlig karakter i forhold til virksomhedens indtjeningskabende driftsaktiviteter, såsom omkostninger til omfattende strukturering af processer og grundlæggende strukturmæssige tilpasninger samt eventuelle afhændelsesgevinster og -tab i tilknytning hertil, og som over tid har væsentlig betydning. I særlige poster indgår også andre væsentlige beløb af engangskarakter.

Som omtalt i ledelsesberetningen er årets resultat påvirket af en række forhold, som afviger fra, hvad ledelsen vurderer som en del af den primære drift.

Særlige poster for året er specificeret nedenfor, herunder hvor disse er indregnet i resultatopgørelsen.

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
Indtægter:		
Gevinst ved salg af ejendomme	1.094.693	0
	<u>1.094.693</u>	<u>0</u>
Omkostninger:		
Nedskrivning af andre tilgodehavender	1.050.000	0
Tab på udlån koncern	5.794.119	0
	<u>6.844.119</u>	<u>0</u>
Særlige poster indgår på følgende linjer i årsregnskabet:		
Bruttofortjeneste	1.094.693	0
Nedskrivning af finansielle aktiver	<u>-6.844.119</u>	<u>0</u>
Resultat af særlige poster netto	<u>-5.749.426</u>	<u>0</u>

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for V-Ejendomme 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 lejeindtægter og omkostninger vedrørende udlejningsejendomme samt eksterne omkostninger.

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 administration

Omkostninger vedrørende udlejningsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Indtægter af

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

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Anvendt regnskabspraksis

Afskrivningsgrundlaget er kostpris 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.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	30 år	20 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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.

For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn samt låneomkostninger fra specifik og generel låntagning, der direkte vedrører opførelsen af det enkelte aktiv.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

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.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidigt.

Udskudt skat er skatten af alle 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 på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

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 nettorealisationseværdi.

Gældsforpligtelser

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.

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