

Vejlø's Ejendomme ApS

Lavhedevej 30
7500 Holstebro

CVR-nr. 32 56 44 29

Årsrapport for 2022

(14. regnskabsår)



REVISION LIMFJORD

FORRETNING FRYDER

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 15. marts 2023

Alex Borg
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	4
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Vejløj's Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores 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 vores 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.

Holstebro, den 15. marts 2023

Direktion

Alex Borg
direktør

Ole Kaarsholm Jakobsen
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejerne i Vejlø's Ejendomme ApS

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

Årsrapporten 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 vor 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.

Holstebro, den 15. marts 2023

REVISION LIMFJORD
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 41 45 45 55

Arne Lauritsen
registreret revisor
MNE-nr. mne11122

Selskabsoplysninger

Selskabet	Vejlø's Ejendomme ApS Lavhedevej 30 7500 Holstebro
	Telefon: 97423055
	CVR-nr.: 32 56 44 29
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022
	Stiftet: 9. oktober 2009
	Regnskabsår: 14. regnskabsår
	Hjemsted: Holstebro Kommune
Direktion	Alex Borg, direktør Ole Kaarsholm Jakobsen, direktør
Revisor	REVISION LIMFJORD Godkendt Revisionspartnerselskab Kirkestræde 9, 2. sal 7500 Holstebro
Pengeinstitut	Vestjysk Bank Vestergade 1 7500 Holstebro

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive handel med og udlejning af fast ejendom, finansiering samt anden i den forbindelse beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på kr. 336.195, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 1.119.399.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Vejløj's Ejendomme 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.

Årsrapporten for 2022 er aflagt i kr.

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 med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, medregnes når risikoovergang, normalt ved levering til lejer, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Ejendommens drift

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteomkostninger, realiserede kursgevinster vedrørende låneomlægning, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	25 %

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindestående.

Egenkapital

Reserve for iværksætterselskaber

Reserven omfatter opskrivninger på grund og bygninger. Reserven reduceres i værdi som følge af afskrivninger.

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 nettorealisationsværdi.

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.

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, deposita samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Anden gæld består af gæld til offentlige myndigheder samt gæld til ikke koncernforbundne selskaber.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Bruttofortjeneste		378.254	422.581
Afskrivninger		-102.863	-102.863
Resultat før finansielle poster		275.391	319.718
Finansielle indtægter		295.790	0
Finansielle omkostninger		-135.616	-87.602
Resultat før skat		435.565	232.116
Skat af årets resultat		-99.370	-51.481
Årets resultat		336.195	180.635
 Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		200.000	200.000
Reserve for opskrivninger		0	-16.214
Overført resultat		136.195	-3.151
		336.195	180.635

Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Aktiver			
Anlægsaktiver			
Grunde og bygninger	1	5.308.887	5.411.750
Materielle anlægsaktiver		<u>5.308.887</u>	<u>5.411.750</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>5.308.887</u>	<u>5.411.750</u>
Omsætningsaktiver			
Likvide beholdninger		152.209	5.606
Omsætningsaktiver i alt		<u>152.209</u>	<u>5.606</u>
Aktiver i alt		<u>5.461.096</u>	<u>5.417.356</u>

Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Passiver			
Egenkapital			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger		478.872	495.086
Overført resultat		315.527	163.118
Foreslået udbytte for regnskabsåret		200.000	200.000
Egenkapital		1.119.399	983.204
Hensættelse til udskudt skat		309.061	313.773
Hensatte forpligtelser i alt		309.061	313.773
Gæld til realkreditinstitutter		2.710.641	3.055.964
Langfristede gældsforpligtelser	2	2.710.641	3.055.964
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2	179.597	175.465
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.000	10.000
Selskabsskat		90.082	31.690
Anden gæld	3	917.516	745.410
Deposita		124.800	101.850
Kortfristede gældsforpligtelser		1.321.995	1.064.415
Gældsforpligtelser i alt		4.032.636	4.120.379
Passiver i alt		5.461.096	5.417.356
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for opskriv- ninger kr.	Overført resultat kr.	Foreslået udbytte for regnskabs- året kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2022	125.000	495.086	163.118	200.000	983.204
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-200.000	-200.000
Opløsning af tidligere års opskrivning	0	-20.787	16.214	0	-4.573
Årets resultat	0	0	136.195	200.000	336.195
Skat af egenkapitalbevægelser	0	4.573	0	0	4.573
Egenkapital 31. december 2022	125.000	478.872	315.527	200.000	1.119.399

Noter

1 Materielle anlægsaktiver

Grunde og
bygninger
kr.

Regnskabsmæssig værdi af materielle anlægsaktiver, som ville have været indregnet, hvis opskrivning ikke havde været foretaget

4.269.543

2 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2022 kr.	Gæld 31. december 2022 kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	<u>3.231.429</u>	<u>2.890.238</u>	<u>179.597</u>	<u>2.010.072</u>
	<u>3.231.429</u>	<u>2.890.238</u>	<u>179.597</u>	<u>2.010.072</u>

3 Anden gæld

I posten anden gæld er der indregnet gæld til ikke koncernforbundne selskaber på kr. 882.031.

4 Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 2.704.012, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2022 udgør kr. 4.760.969.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt kr. 805.150 i ejendommen Lavhedevej 30, 7500 Holstebro til Vestjysk Bank. Sikkerheden gælder for alt mellemværende med Vejløj's Byggeforretning ApS og alt mellemværende med Vejløj's Ejendomme ApS. Den regnskabsmæssige værdi af Lavhedevej 30, pr. 31/12 2022, udgør kr. 1.456.364.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt kr. 556.000 i ejendommen Kildevej 37, 7500 Holstebro til Vestjysk Bank. Sikkerheden gælder for alt mellemværende med Vejløj's Ejendomme ApS. Den regnskabsmæssige værdi af Kildevej 37, pr. 31/12 2022, udgør kr. 547.918.