

**Venfac Ejendomme ApS  
Marøgelhøj 10  
8520 Lystrup**

**CVR-nummer: 33 24 42 82**

**ÅRSRAPPORT  
2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling,  
den / 2023

---

Dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning ..... 2

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab ..... 3

### **Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger ..... 4

### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022**

Anvendt regnskabspraksis ..... 5

Resultatopgørelse ..... 9

Balance ..... 10

Noter ..... 12

## **LEDELSESPÅTEGNING**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2022 for Venfac Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lystrup, den 15. maj 2023

### **Direktion**

Frederik Venning

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

### Til den daglige ledelse i Venfac Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Venfac Ejendomme ApS for perioden 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 revisoreres 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.

Åbyhøj, den 15. maj 2023

ECO Revision ApS  
CVR-nr.: 35891986

Kurt Hundebøll  
Registreret revisor  
mne418

## SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	Venfac Ejendomme ApS Marøgelhøj 10 8520 Lystrup
	CVR-nr.: 33 24 42 82
	Stiftet: 6. oktober 2010
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Frederik Venning
<b>Væsentligste aktivitet</b>	Selskabets aktivitet er erhvervelse og udlejning af ejendomme samt at yde ejendomsserive og efter ledelsens skøn beslægtet virksomhed.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Venfac Ejendomme ApS for 2022 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste 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.

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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

### Leasing

Leasingkontrakter betragtes som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationelle leasingaftaler og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasing- og lejeaftaler oplyses under eventualposter mv.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, produktionsomkostninger og andre driftsindtægter.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen er indregnet med produktionsprincippet som indtægtsgrundlag. Nettoomsætningen indregnes med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### Ejendomsudgifter

Ejendomsudgifter omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler mv.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger, herunder feriepenge, pensioner samt andre omkostninger til sociale sikring mv. I personaleomkostning er der fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

#### 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 i fremmed valuta.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers brugstid og restværdi.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### **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.

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.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

### **Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**RESULTATOPGØRELSE**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>723.317</b>	<b>758.269</b>
1 Personaleomkostninger.....	-122.246	-251.148
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	-8.533	-10.533
	<b>592.538</b>	<b>496.588</b>
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b> .....		
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....	0	1.800.000
	<b>592.538</b>	<b>2.296.588</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		
Andre finansielle indtægter .....	713.646	0
Andre finansielle omkostninger.....	-99.034	-96.767
	<b>1.207.150</b>	<b>2.199.821</b>
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		
2 Skat af årets resultat.....	-267.765	-486.582
	<b>939.385</b>	<b>1.713.239</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>939.385</b>	<b>1.713.239</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat.....	939.385	1.713.239
	<b>939.385</b>	<b>1.713.239</b>
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>939.385</b>	<b>1.713.239</b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022**  
**AKTIVER**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
3 Grunde og bygninger .....	13.500.000	13.500.000
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....	29.799	38.332
	<hr/>	<hr/>
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>13.529.799</b>	<b>13.538.332</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>13.529.799</b>	<b>13.538.332</b>
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....	0	55.137
Andre tilgodehavender .....	17.490	44.678
	<hr/>	<hr/>
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>17.490</b>	<b>99.815</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>17.490</b>	<b>99.815</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>13.547.289</b>	<b>13.638.147</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022**  
**PASSIVER**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Virksomhedskapital .....	80.000	80.000
Overført resultat.....	7.722.455	6.783.070
<b>4 EGENKAPITAL.....</b>	<b>7.802.455</b>	<b>6.863.070</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	1.239.875	1.240.071
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER .....</b>	<b>1.239.875</b>	<b>1.240.071</b>
Prioritetsgæld.....	3.730.340	4.602.952
Deposita .....	173.576	173.576
<b>5 Langfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>3.903.916</b>	<b>4.776.528</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	185.000	278.000
Kreditinstitutter.....	114.966	140.783
Selskabsskat.....	200.178	41.474
Anden gæld.....	100.899	133.928
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse .....	0	164.293
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>601.043</b>	<b>758.478</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>	<b>4.504.959</b>	<b>5.535.006</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>13.547.289</b>	<b>13.638.147</b>
6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## NOTER

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Antal personer beskæftiget .....	1	1
Lønninger.....	111.864	238.864
Andre omkostninger til social sikring .....	10.382	12.284
	<u><b>122.246</b></u>	<u><b>251.148</b></u>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat.....	266.178	89.474
Årets ændring udskudt skat .....	-196	-76
Årets ændring udskudt skat, investeringsaktiver og gæld .....	0	396.000
Regulering skat tidligere år.....	1.783	1.184
	<u><b>267.765</b></u>	<u><b>486.582</b></u>

## NOTER

	<b>Grunde og bygninger</b>	<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris, primo .....	7.871.085	94.664
Tilgang i årets løb .....	0	0
Afgang i årets løb .....	0	0
	7.871.085	94.664
Kostpris 31. december 2022	7.871.085	94.664
	5.628.915	0
Opskrivninger, primo.....	5.628.915	0
	5.628.915	0
Opskrivninger 31. december 2022	5.628.915	0
	0	-56.332
Af-/nedskrivninger, primo .....	0	-56.332
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver .....	0	0
Årets af-/nedskrivninger .....	0	-8.533
	0	-64.865
Af-/nedskrivninger 31. december 2022	0	-64.865
	<b>13.500.000</b>	<b>29.799</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....</b>		

Op- og nedskrivninger af investeringsejendomme sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaseret metode. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 5,5%. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 1.1 mio kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5% point vil forøge værdien med 0,9 mio kr.

Den beregnede dagsværdi, svarer til en kvadratmeterpris på 7.049 kr. per kvadratmeter.

Den faktiske leje pr m2 for ejendommene udgør 400-1.000 kr. Størrelsen af ejendommene udgør tilsammen 1.973 m2. Der har i regnskabsåret ikke været væsentlig tomgang. Selskabet har primært indgået lejekontrakter med lejere med en opsigelsesvarsel på 3 måneder.

## NOTER

	Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
<b>4 Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital .....	80.000	0	80.000
Overført resultat.....	6.783.070	939.385	7.722.455
	<b>6.863.070</b>	<b>939.385</b>	<b>7.802.455</b>
	<b>6.863.070</b>	<b>939.385</b>	<b>7.802.455</b>

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>5 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld .....	4.880.952	3.915.340	185.000	3.000.000
Deposita .....	173.576	173.576	0	0
	<b>5.054.528</b>	<b>4.088.916</b>	<b>185.000</b>	<b>3.000.000</b>
	<b>5.054.528</b>	<b>4.088.916</b>	<b>185.000</b>	<b>3.000.000</b>

### 6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Selskabet har indgået operationelle leasingaftaler, med en gennemsnitlig årlig leasingydelse på 30 tkr. Leasingkontrakterne har en resterende løbetid på op til 40 mdr, med en samlet restleasingydelse på 100 tkr.

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 3.915 tkr., er der afgivet pant i grunde og bygninger 13.500 tkr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, er der afgivet pant i ejendom