

**Venfac Ejendomme ApS
Marøgelhøj 10, st
8520 Lystrup**

CVR-nummer: 33 24 42 82

**ÅRSRAPPORT
2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling,
den / 2024

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning 2

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 3

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger 4

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023

Anvendt regnskabspraksis 5

Resultatopgørelse 8

Balance 9

Noter 11

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2023.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lystrup, den 25. juni 2024

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 2023 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 25. juni 2024

ECO Revision ApS
CVR-nr.: 35891986

Kurt Hundebøll
Registreret revisor
mne418

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Venfac Ejendomme ApS Marøgelhøj 10, st 8520 Lystrup
	CVR-nr.: 33 24 42 82
	Stiftet: 6. oktober 2010
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Frederik Venning
Væsentligste aktivitet	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 2023 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.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdig. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelssummen på investeringsejendommene, når det er

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

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 2023

	2023	2022
BRUTTOFORTJENESTE	667.674	723.317
1 Personaleomkostninger.....	-42.789	-122.246
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-8.328	-8.533
	616.557	592.538
DRIFTSRESULTAT		
Andre finansielle indtægter	0	713.646
Andre finansielle omkostninger.....	-157.069	-99.034
	459.488	1.207.150
RESULTAT FØR SKAT		
2 Skat af årets resultat.....	-110.284	-267.765
	349.204	939.385
ÅRETS RESULTAT	349.204	939.385
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	61.000	0
Overført resultat.....	288.204	939.385
	349.204	939.385
DISPONERET I ALT	349.204	939.385

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023
AKTIVER

	2023	2022
3 Grunde og bygninger	13.500.000	13.500.000
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	93.271	29.799
	<hr/>	<hr/>
Materielle anlægsaktiver	13.593.271	13.529.799
	<hr/>	<hr/>
ANLÆGSAKTIVER	13.593.271	13.529.799
	<hr/>	<hr/>
Andre tilgodehavender	5.963	17.490
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender	5.963	17.490
	<hr/>	<hr/>
OMSÆTNINGSAKTIVER	5.963	17.490
	<hr/>	<hr/>
AKTIVER	13.599.234	13.547.289
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023
PASSIVER

	2023	2022
Virksomhedskapital	80.000	80.000
Overført resultat.....	8.010.659	7.722.455
Forslag til udbytte for regnskabsåret	61.000	0
4 EGENKAPITAL.....	8.151.659	7.802.455
Hensættelse til udskudt skat	1.243.056	1.239.875
HENSATTE FORPLIGTELSER	1.243.056	1.239.875
Prioritetsgæld.....	3.555.026	3.730.340
Deposita	196.276	173.576
5 Langfristede gældsforpligtelser	3.751.302	3.903.916
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	180.000	185.000
Kreditinstitutter.....	106.726	114.966
Gæld til associerede virksomheder.....	56.995	0
Selskabsskat.....	34.296	200.178
Anden gæld.....	75.200	100.899
Kortfristede gældsforpligtelser	453.217	601.043
GÆLDSFORPLIGTELSER	4.204.519	4.504.959
PASSIVER	13.599.234	13.547.289
6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

	2023	2022
1 Personalemkostninger		
Antal personer beskæftiget	1	1
Lønninger.....	34.864	111.864
Andre omkostninger til social sikring	7.925	10.382
	<u>42.789</u>	<u>122.246</u>
2 Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat.....	98.296	266.178
Årets ændring udskudt skat	3.181	-196
Regulering skat tidligere år.....	8.807	1.783
	<u>110.284</u>	<u>267.765</u>

NOTER

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
3 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris, primo	7.871.085	94.664
Tilgang i årets løb	0	71.800
Afgang i årets løb	0	0
	7.871.085	166.464
Kostpris 31. december 2023	7.871.085	166.464
Opskrivninger, primo.....	5.628.915	0
	5.628.915	0
Opskrivninger 31. december 2023	5.628.915	0
Af-/nedskrivninger, primo	0	-64.865
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver	0	0
Årets af-/nedskrivninger	0	-8.328
	0	-73.193
Af-/nedskrivninger 31. december 2023	0	-73.193
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....	13.500.000	93.271

Selskabets investeringsejendomme er ejendomme i Aarhus området.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Ved beregning af dagsværdien er der anvendt et afkast på 5,5 %. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommens beliggenhed mv.

Dagsværdiberegningen har taget udgangspunkt i en normalindtjening, hvor det forudsættes at selskabets lejemål er fuldt udlejet.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastansættelsen af dagsværdien.

NOTER

	Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
4 Egenkapital			
Virksomhedskapital	80.000	0	80.000
Overført resultat.....	7.722.455	288.204	8.010.659
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	61.000	61.000
	7.802.455	349.204	8.151.659
	7.802.455	349.204	8.151.659

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
5 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	3.915.339	3.735.026	180.000	2.800.000
Deposita	173.576	196.276	0	0
	4.088.915	3.931.302	180.000	2.800.000
	4.088.915	3.931.302	180.000	2.800.000

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 28 mdr, med en samlet restleasingydelse på 70 tkr.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 3.735 tkr., er der afgivet pant i grunde og bygninger 13.500 tkr.

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