

Vig Ejendomme ApS

Nørrevoldgade 37

5800 Nyborg

CVR-nr. 33504543

Årsrapport

1. august 2022 - 31. juli 2023

8. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den

Stefan Vig
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer om udvidet gennemgang	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	12



Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. august 2022 - 31. juli 2023 for Vig 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. juli 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. august 2022 - 31. juli 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nyborg, den

Direktion

Stefan Vig
Direktør



Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Vig Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Vig Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. august 2022 - 31. juli 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. juli 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. august 2022 - 31. juli 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.



Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Fredericia, den

Regnskabsfabrikanten A/S

CVR-nr. 38980149

Allan Bernhard
Registreret revisor
mne33679



Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

Vig Ejendomme ApS
Nørrevoldgade 37
5800 Nyborg

CVR-nr.

33504543

Stiftelsesdato

24. februar 2011

Regnskabsår

1. august 2022 - 31. juli 2023

Direktion

Stefan Vig

Revisor

Regnskabsfabrikanten A/S
Vejlevej 12
7000 Fredericia

Telefon

71 99 55 45

E-mail

mail@regnskabsfabrikanten.dk

Hjemmeside

www.regnskabsfabrikanten.dk

CVR-nr.

38980149



Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i investering og udlejning af ejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. august 2022 - 31. juli 2023 udviser et resultat på kr. 359.065, og selskabets balance pr. 31. juli 2023 udviser en balancesum på kr. 42.191.025, og en egenkapital på kr. 12.438.082.

Selskabet har i regnskabsåret modtaget et koncerntilskud fra moderselskabet på kr. 1 mio.



Resultatopgørelse

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Bruttofortjeneste		1.197.667	1.011.328
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		0	590.000
Driftsresultat		1.197.667	1.601.328
Finansielle omkostninger	1	-731.623	-332.126
Resultat før skat		466.044	1.269.202
Skat af årets resultat		-106.979	-279.227
Årets resultat		359.065	989.975
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		359.065	989.975
Resultatdisponering		359.065	989.975



Balance 31. juli 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	2	41.310.102	33.640.510
Materielle anlægsaktiver		41.310.102	33.640.510
Deposita		22.500	22.500
Finansielle anlægsaktiver		22.500	22.500
Anlægsaktiver		41.332.602	33.663.010
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		58.125	0
Andre tilgodehavender		559.785	24.000
Tilgodehavender		617.910	24.000
Likvide beholdninger		240.513	807.662
Omsætningsaktiver		858.423	831.662
Aktiver		42.191.025	34.494.672



Balance 31. juli 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		12.358.082	10.999.016
Egenkapital		12.438.082	11.079.016
Hensættelser til udskudt skat		2.987.361	2.955.682
Hensatte forpligtelser		2.987.361	2.955.682
Gæld til realkreditinstitutter		18.329.691	14.508.035
Gæld til banker		1.339.038	118.134
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.748.053	3.765.803
Selskabsskat		75.300	152.102
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		199.482	224.655
Deposita		523.125	523.125
Langfristede gældsforpligtelser	3	25.214.689	19.291.854
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		695.000	554.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		24.703	25.878
Gæld til tilknyttede virksomheder		182.292	101.282
Selskabsskat		152.102	81.010
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		39.196	24.450
Deposita		457.600	381.500
Kortfristede gældsforpligtelser		1.550.893	1.168.120
Gældsforpligtelser		26.765.582	20.459.974
Passiver		42.191.025	34.494.672
Eventualforpligtelser	4		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	5		



Noter

2022/23

2021/22

1. Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder

126.000 0

Andre finansielle omkostninger

605.623 332.126

731.623 **332.126**

2. Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdierne er opgjort på grundlag af afkastbaseret beregning. Selv mindre ændringer i beregningsforudsætningerne vil medføre væsentlige ændringer i værdiansættelsen af investeringsejendommenen, hvorfor de anvendte dagsværdier er behæftet med en grad af usikkerhed.

Investeringsejendommene består dels af beboelsesejendomme samt kontorbygninger og grunde, beliggende i Århus samt Nyborg og omegn.

Ved dagsværdiansættelserne er der i gennemsnit anvendt en vægtet afkastprocent på 5,0%.

Ved en forhøjelse af anvendte afkastsprocenter på +1%-point ville ejendommenes dagsværdier være ca. t.kr. 6.855 lavere.

Årets værdiregulering, som er indregnet i resultatopgørelsen, udgør kr. 0 og

investeringsejendommenes samlede regnskabsmæssige værdi inklusiv årets dagsværdiregulering udgør pr. statusdagen t.kr. 41.310 og uden dagsværdiregulering t.kr. 27.587.

3. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	18.329.691	647.000	15.949.000
Gæld til banker	1.339.038	48.000	1.140.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	4.748.053	0	4.748.053
Selskabsskat	75.300	0	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	199.482	0	199.482
Deposita	523.125	0	523.125
	25.214.689	695.000	22.559.660

4. Eventualforpligtelser

Selskabet har overfor Fynske Bank (koncernens bank) afgivet selvskyldnerkaution (krydskaution) for hele koncernens bankengagement. I koncernen indgår selskaberne Vig Arkitekter ApS, Vig Ejendomme ApS og Stefan Vig Holding ApS, hvor den samlede gæld til Fynske Bank i de øvrige koncernselskaber udgør t.kr. 0 pr. statusdagen.

5. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for prioritets- og bankgæld er det tinglyst realkreditpant stort t.kr. 22.280 og ejerpant stort t.kr. 2.949 i selskabets ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør pr. statusdagen t.kr. 37.810.



Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Vig Ejendomme ApS for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

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

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Selskabets omsætning (huslejeindtægter) indregnes i takt med, at huslejen forfalder i henhold til indgåede lejekontrakter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af ejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomsomkostninger, administration mv.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld



Anvendt regnskabspraksis

fordeling).

Balancen

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 videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

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

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme 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 husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendomme divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsejendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

Depositata

Depositata måles til anskaffelsespris.

Tilgodehavender

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

Likvider

Likvider omfatter bankindeståender og eventuel kassebeholdning.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Modtagne koncerntilskud er ført direkte på egenkapitalen (overført resultat).

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige



Anvendt regnskabspraksis

underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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, således at forskellen mellem 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Stefan Vig

Navnet returneret af dansk MitID var:

Stefan Vig

Direktør

ID: c51b30d8-e573-4af2-86bc-1ea9528f71c9

Tidspunkt for underskrift: 31-01-2024 kl.: 20:18:21

Underskrevet med MitID



Allan Bernhard

Navnet returneret af dansk MitID var:

Allan Bernhard

Registreret revisor

ID: 6bab9def-197b-4e7d-91e4-020905805d7d

Tidspunkt for underskrift: 31-01-2024 kl.: 20:27:47

Underskrevet med MitID



Stefan Vig

Navnet returneret af dansk MitID var:

Stefan Vig

Dirigent

ID: c51b30d8-e573-4af2-86bc-1ea9528f71c9

Tidspunkt for underskrift: 31-01-2024 kl.: 20:36:01

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: c765d4KyQrq251536067

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.