

Vagner Pedersens Ejendomme ApS

Alleen 29,1

4180 Sorø

CVR-nummer 34588228

Årsrapport

1. januar 2022 - 31. december 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 20 februar 2023

Vagner Pedersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Selskabsoplysninger

Selskab

Vagner Pedersens Ejendomme ApS
Alleen 29,1
4180 Sorø

Hjemstedskommune: Sorø
CVR-nummer: 34588228
Regnskabsperiode: 1. januar 2022 - 31. december 2022

Direktion

Vagner Pedersen

Revisor

Dansk Revision Slagelse
Godkendt revisionsaktieselskab
Ndr. Ringgade 74
4200 Slagelse

Ledelsespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2022 - 31. december 2022 for Vagner Pedersens Ejendomme ApS .

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

Det er min 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 regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sorø, 8. februar 2023

Direktionen:

Vagner Pedersen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til ledelsen i Vagner Pedersens Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Vagner Pedersens Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere selskabets ledelse 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 revisorers 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 selskabets ledelses 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, selskabets ledelse 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.

Slagelse, 8. februar 2023

Dansk Revision Slagelse

Godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 29919801

Jesper Risom
Partner, Registreret revisor
mne15744

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens hovedaktivitet består i lighed med tidligere år af administration og udlejning af selskabets egne lejemål, i alt ca. 60 stk.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Året 2022 har i lighed med de seneste år, været præget af særdeles god udlejningsaktivitet og der har i året alene været tale om meget begrænset tomgang, alene som følge af ombygning.

Der er i årets løb ikke tilkøbt ejendomme. Men der er færdiggjort en større ombygning på Storgade 10, der har forløbet i både 2021 og 2022, i alt for ca. 8.000 TDKK.

Renteudviklingen på selskabets realkreditlån, der fortrinsvis er F3 og F5 lån, er for året 2022 svagt stigende.

Årets resultat er et overskud på 6.308 TDKK efter skat, mod et overskud på 4.847 TDKK sidste år. Efter indregning af årets resultat udgør egenkapitalen 29.665 TDKK.

Årets opnåede resultat anses for særdeles tilfredsstillende.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning, er der for nuværende sket renteforhøjelser, der på sigt påvirker regnskabet med større renteudgifter. Størstedelen af selskabets realkreditgæld rentetilpasses jævnet fordelt i perioden 2023-2026.

Der er pr. 01.01.2023 indtrådt en af selskabets ejere som lønnet medarbejder.

Der er fortsat fuld udlejning af lejemålene.

Note	Resultatopgørelse	2022 DKK	2021 1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
	Bruttofortjeneste	4.366.940	3.743
1	Personaleomkostninger	-110.352	-51
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	4.560.726	3.107
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-26.331	-26
	Resultat før finansielle poster	8.790.983	6.773
	Finansielle indtægter	848	3
2	Finansielle omkostninger	-724.932	-580
	Resultat før skat	8.066.899	6.196
	Skat af årets resultat	-1.758.788	-1.349
	Årets resultat	6.308.111	4.847
Forslag til resultatdisponering:			
	Foreslået udbytte	210.000	165
	Overført resultat	6.098.111	4.682
	Resultatdisponering i alt	6.308.111	4.847

Note	Balance	2022 DKK	2021 1.000 DKK
Aktiver pr. 31. december			
3	Investeringsejendomme	81.500.000	72.944
	Installationer	84.296	94
	Inventar	17.890	24
	Driftsmidler	20.000	30
	Materielle anlægsaktiver	81.622.186	73.092
	Anlægsaktiver i alt	81.622.186	73.092
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	25.616	0
	Andre tilgodehavender	0	319
	Periodeafgrænsningsposter	55.654	49
	Tilgodehavender	81.270	367
	Likvide beholdninger	596.907	0
	Omsætningsaktiver i alt	678.177	367
	Aktiver i alt	82.300.362	73.460

Note	Balance	2022 DKK	2021 1.000 DKK
Passiver pr. 31. december			
	Virksomhedskapital	80.000	80
	Overført resultat	29.374.884	23.277
	Foreslået udbytte	210.000	165
	Egenkapital i alt	29.664.884	23.522
	Hensættelser til udskudt skat	5.769.650	4.672
	Hensatte forpligtelser	5.769.650	4.672
	Ansvarlige lånekapital	0	4.665
	Gæld til realkreditinstitutter	41.991.293	33.351
4	Langfristede gældsforpligtelser	41.991.293	38.016
	Ansvarlig lånekapital	0	335
	Gæld til realkreditinstitutter	1.814.000	1.788
	Kreditinstitutter	0	974
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	47.835	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	40.651	789
	Gæld til associerede virksomheder	0	325
	Selskabsskat	109.496	149
	Anden gæld	1.982.938	1.871
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	879.617	1.020
	Kortfristede gældsforpligtelser	4.874.536	7.250
	Gældsforpligtelser i alt	46.865.829	45.266
	Passiver i alt	82.300.362	73.460
5	Eventualforpligtelser		
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitaloppgørelse

Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december				
Saldo primo	80	23.277	165	23.522
Udbetalt udbytte	0	0	-165	-165
Årets resultat	0	6.098	210	6.308
Egenkapital ultimo	80	29.375	210	29.665

	2022	2021
Noter	DKK	1.000 DKK
1		
Personaleomkostninger		
Løn og gager	83.814	28
Andre omkostninger til social sikring	3.073	0
Øvrige personaleomkostninger	23.465	23
Personaleomkostninger i alt	110.352	51

Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede (sidste år 1).

2		
Finansielle omkostninger		
Renter associerede virksomheder	85.229	197
Andre finansielle omkostninger	639.703	383
Finansielle omkostninger i alt	724.932	580

	2022	2021
Noter	DKK	1.000 DKK
3 Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar	58.874.585	53.687
Tilgang i årets løb	3.995.371	5.187
Kostpris 31. december	62.869.956	58.875
Dagsværdiregulering 1. januar	14.069.318	10.963
Årets dagsværdiregulering indregnet i resultatopgørelsen	4.560.726	3.107
Dagsværdireguleringer 31. december	18.630.044	14.069
Investeringsejendomme i alt	81.500.000	72.944

Investeringsejendomme består af 3 udlejningsejendomme ren bolig og 6 udlejningsejendomme med både erhverv og bolig. Ejendommene er fuldt udlejede. Ejendommene værdiansættes årligt ud fra en normalindtjeningsbaseret model på basis af den forventede fremtidige normalindtjening. Afkastkrav fastsættes ud fra beliggenhed, stand på ejendom og fordeling mellem bolig og erhverv.

De væsentligste ikke observerbare input ved opgørelsen af dagsværdien er:

	2022	2021
Kvadratmeter til udlejning	5.439	5.439
Kvadratmeter til udlejning tilgang i året	0	0
Gennemsnit leje pr. m ²	1.093	973
Vedligeholdelse pr. kvadratmeter	60	60
Udlejningsprocent	100	100
Afkastkrav i % post nr. 4180 blandet ejendom	6,1	6,4
Afkastkrav i % post nr. 4180 ren bolig	5,4	5,3
Afkastkrav i % post nr. 4270 blandet ejendom	7,7	7,7
Afkastkrav i % post nr. 4293 ren bolig	6,3	6,3
Afkastkrav i % post nr. 4250 ren bolig	6,9	6,8
Afkastkrav i % gennemsnit	6,0	6,3
Følsomhed ved ændring afkastkrav samlet værdi:		
Ændring afkastkrav -0,5% til 5,5%	88.900.000	
Nuværende afkastkrav 6,0%	81.500.000	
Ændring afkastkrav +0,5% til 6,5%	75.296.000	

Noter	2022	2021
	DKK	1.000 DKK
4 Langfristede gældsforpligtelser		
Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	36.050.000	29.438
5 Eventualforpligtelser		
Ingen.		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 43.805 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør TDKK 81.500.		
Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 447, i investeringsejendommen Hovedgaden 21, 4270 Høng med en bogført værdi pr. 31. december 2022 på TDKK 2.000. Ejerpantebrevet er deponeret til sikkerhed i Danske Bank.		
Selskabet har udstedt ejerpantebrev med nom. TDKK 1.640, der giver pant i investeringsejendommen Møllegården (Slagelsevej 1A, 4180 Sorø) med en bogført værdi pr. 31. december 2022 på TDKK 13.900. Ejerpantebrevet er deponeret til sikkerhed for gæld i Danske Bank.		
Selskabet har udstedt ejerpantebrev med nom. TDKK 500, der giver pant i investeringsejendommen Slagelsevej 6A, 4180 Sorø med en bogført værdi pr. 31. december 2022 på TDKK 5.000. Ejerpantebrevet er deponeret til sikkerhed for gæld i Danske Bank.		
Selskabet har udstedt ejerpantebrev med nom. TDKK 2.500, der giver pant i investeringsejendommen Storgade 44A, 4180 Sorø med en bogført værdi pr. 31. december 2022 på TDKK 10.000. Ejerpantebrevet er deponeret til sikkerhed for gæld i Danske Bank.		

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til lejer har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Lejeindtægter indregnes excl. moms.

Bruttofortjeneste

Lejeindtægter og værdiregulering ejendomme fratrukket ejendomsudgifter samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Anvendt regnskabspraksis

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gage samt sociale omkostninger, pensioner mv. til selskabets personale.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

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.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Der indgår forventede brugstider og restværdier som følger:	Brugstid	Restværdi
Installationer	10 år	0 %
Inventar	5 år	0 %
Driftsmidler	5 år	0 %

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.

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

Anvendt regnskabspraksis

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommenes administration – er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommenes drift.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Omfatter indestående i pengeinstitutter.

Udbytte

Udbytte, ledelsen foreslår udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles 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.

Gæld i øvrigt er målt til kostpris svarende til nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles 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. 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.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Vagner Pedersen (CPR valideret)

Direktør

Serienummer: c5e40119-5310-4b20-aaec-a4cd883c44d9

IP: 62.107.xxx.xxx

2023-02-21 18:34:43 UTC



Jesper Risom

Registreret revisor

Serienummer: CVR:29919801-RID:1159963775302

IP: 188.120.xxx.xxx

2023-02-22 07:12:23 UTC



Vagner Pedersen (CPR valideret)

Dirigent

Serienummer: c5e40119-5310-4b20-aaec-a4cd883c44d9

IP: 80.62.xxx.xxx

2023-02-22 07:58:18 UTC



Penneo dokumentnøgle: 3QJP8-61Y41-C5X2Z-00B8G-HQP2K-PIWVE

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>