

Grant Thornton
Godkendt
Revisionspartnerselskab

Tronholmen 3
8960 Randers SØ
CVR-nr. 34209936

T (+45) 86 41 21 00
www.grantthornton.dk

VP EJENDOMSINVEST ApS

Ydunsvej 5A, 8981 Spentrup

CVR-nr. 34 59 26 24

Årsrapport

1. oktober 2022 - 30. september 2023

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



Villy Ring Poulsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|---|--------------------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 2 |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 3 |
| Ledelsesberetning | 4 |
| Årsregnskab 1. oktober 2022 - 30. september 2023 | |
| Resultatopgørelse | 5 |
| Balance | 6 |
| Egenkapitalopgørelse | 8 |
| Noter | 9 |
| Anvendt regnskabspraksis | 11 |

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 for VP EJENDOMSINVEST ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022/23 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Spentrup, den 14. december 2023

Direktion



Villy Ring Poulsen
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i VP EJENDOMSINVEST ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for VP EJENDOMSINVEST ApS for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og 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 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.

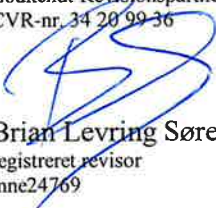
Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

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.

Randers, den 14. december 2023

Grant Thornton

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36



Brian Levring Sørensen
registreret revisor
mne24769

Selskabsoplysninger

| | |
|------------------------|--|
| Selskabet | VP EJENDOMSINVEST ApS Ydunsvej 5A 8981 Spentrup CVR-nr.: 34 59 26 24 Stiftet: 14. juni 2012 Hjemsted: Spentrup Regnskabsår: 1. oktober - 30. september |
| Direktion | Villy Ring Poulsen, Direktør |
| Revisor | Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab Tronholmen 3 8960 Randers SØ |
| Bankforbindelse | Sparekassen Kronjylland, Jennumvej 1, 8981 Spentrup |
| Modervirksomhed | Villy Ring Poulsen Holding ApS |

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med opkøb af ejendomme og al hermed forbundet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 282 t.kr. mod 235 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 89 t.kr. mod 45 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

| Note | 2022/23 | 2021/22 |
|---|----------------|----------------|
| Bruttofortjeneste | 281.823 | 234.867 |
| Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver | -47.773 | -41.244 |
| 2 Øvrige finansielle omkostninger | -108.448 | -81.594 |
| Resultat før skat | 125.602 | 112.029 |
| Skat af årets resultat | -37.019 | -67.477 |
| Årets resultat | 88.583 | 44.552 |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Overføres til overført resultat | 88.583 | 44.552 |
| Disponeret i alt | 88.583 | 44.552 |

Balance 30. september

| Aktiver | | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
|--------------------------------|--|-------------------------|-------------------------|
| Note | | | |
| Anlægsaktiver | | | |
| Grunde og bygninger | | 4.416.066 | 4.284.887 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | | <u>4.416.066</u> | <u>4.284.887</u> |
| Anlægsaktiver i alt | | <u>4.416.066</u> | <u>4.284.887</u> |
| Omsætningsaktiver | | | |
| Udskudte skatteaktiver | | 0 | 486 |
| Tilgodehavender i alt | | <u>0</u> | <u>486</u> |
| Likvide beholdninger | | <u>182.599</u> | <u>258.096</u> |
| Omsætningsaktiver i alt | | <u>182.599</u> | <u>258.582</u> |
| Aktiver i alt | | <u>4.598.665</u> | <u>4.543.469</u> |

Balance 30. september

| Passiver | | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
|--|---|------------------|------------------|
| Note | | | |
| Egenkapital | | | |
| | Virksomhedskapital | 80.000 | 80.000 |
| | Overført resultat | 414.307 | 325.724 |
| | Egenkapital i alt | 494.307 | 405.724 |
| Hensatte forpligtelser | | | |
| | Hensættelser til udskudt skat | 409 | 0 |
| | Hensatte forpligtelser i alt | 409 | 0 |
| Gældsforpligtelser | | | |
| | Gæld til realkreditinstitutter | 531.597 | 575.245 |
| | Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder | 36.124 | 31.702 |
| 3 | Langfristede gældsforpligtelser i alt | 567.721 | 606.947 |
| 3 | Kortfristet del af langfristet gæld | 75.792 | 76.069 |
| | Gæld til pengeinstitutter | 610.889 | 2.460 |
| | Gæld til tilknyttede virksomheder | 2.743.407 | 3.349.279 |
| | Anden gæld | 106.140 | 102.990 |
| | Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 3.536.228 | 3.530.798 |
| | Gældsforpligtelser i alt | 4.103.949 | 4.137.745 |
| | Passiver i alt | 4.598.665 | 4.543.469 |
| 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | | |
| 5 Eventualposter | | | |

Egenkapitalopgørelse

| | Virksomhedskapital | Overført resultat | I alt |
|--|---------------------------|--------------------------|----------------|
| Egenkapital 1. oktober 2021 | 80.000 | 281.172 | 361.172 |
| Årets overførte overskud eller underskud | 0 | 44.552 | 44.552 |
| Egenkapital 1. oktober 2022 | 80.000 | 325.724 | 405.724 |
| Årets overførte overskud eller underskud | 0 | 88.583 | 88.583 |
| | 80.000 | 414.307 | 494.307 |

Noter

| | 2022/23 | 2021/22 | | |
|--|---------------------------------|--|---|--------------------------------|
| 1. Personaleomkostninger | | | | |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | 0 | 0 | | |
| 2. Øvrige finansielle omkostninger | | | | |
| Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder | 57.351 | 66.851 | | |
| Andre finansielle omkostninger | 51.097 | 14.743 | | |
| | 108.448 | 81.594 | | |
| 3. Gældsforpligtelser | | | | |
| | Gæld i alt 30/9 2023 | Kortfristet del af lang- fristet gæld | Langfristet gæld 30/9 2023 | Restgæld efter 5 år |
| Gæld til realkreditinstitutter | 575.687 | 44.090 | 531.597 | 341.561 |
| Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder | 67.826 | 31.702 | 36.124 | 0 |
| | 643.513 | 75.792 | 567.721 | 341.561 |

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut DKK 575.687, er der givet pant i grund og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2023 udgør DKK 4.416.066.

Til sikkerhed for mellemværende til pengeinstitut, DKK. 610.889, er der tinglyst ejerpantebreve på DKK 1.150.000, i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2023, udgør DKK 3.040.121.

Til sikkerhed for det engagement med pengeinstitutter som søsterselskabet cvr. 10082021 har, er der tinglyst ejerpantebreve på DKK 440.000 i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2023 udgør DKK 1.222.585. Gælden til pengeinstituttet udgør pr. 30. september 2023 DKK 0.

Selskabet har stillet kaution overfor CVR. 10 08 20 21, Malerfirma Villy Poulsen ApS med alt mellemværende som CVR. 10 08 20 21, Malerfirma Villy Poulsen ApS har med pengeinstitut. Beløbet udgør pr. 30. september 2023 DKK 0.

Noter

5. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med VILLY RING POULSEN HOLDING ApS, CVR-nr. 34592446, som er administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen oplyses i moderselskabets regnskab.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for VP EJENDOMSINVEST ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, med fradrag af driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger..

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, tab på debitorer mv.

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 renteindtægter og -omkostninger.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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

| | Brugstid | Restværdi |
|-----------|----------|-----------|
| Bygninger | 30 år | 50-60 |

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

Nedskrivning på 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 henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Anvendt regnskabspraksis

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 og for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder" eller "Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder".

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.