
VHS Ejendomsinvest ApS

Tømmervej 30, 6800 Varde

Årsrapport for
1. oktober 2021 - 30. september 2022

CVR-nr. 35 63 71 25

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 21/12 2022

Michael Nygaard
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. oktober 2021 - 30. september 2022	5
Balance 30. september 2022	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsregnskabet	9

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 for VHS Ejendomsinvest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2021/22.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Varde, den 21. december 2022

Direktion

Klaus Vibe Sørensen
Direktør

Michael Nygaard
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i VHS Ejendomsinvest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for VHS Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De 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 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 revisorers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper vedrørende 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.

Esbjerg, den 21. december 2022

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Hans Baunsgaard Eskildsen

statsautoriseret revisor

mne45827

Selskabsoplysninger

Selskabet	VHS Ejendomsinvest ApS Tømmervej 30 6800 Varde CVR-nr: 35 63 71 25 Regnskabsperiode: 1. oktober 2021 - 30. september 2022 Stiftet: 10. januar 2014 Regnskabsår: 9. regnskabsår Hjemstedskommune: Varde
Direktion	Klaus Vibe Sørensen Michael Nygaard
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Esbjerg Brygge 28, 2. 6700 Esbjerg

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og administrere fast ejendom og anden formueforvaltning.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2021/22 udviser et overskud på DKK 104.969, og selskabets balance pr. 30. september 2022 udviser en positiv egenkapital på DKK 1.186.563.

Året der gik og opfølgning på sidste års forventede udvikling

Årets resultat levede op til forventningerne og anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. oktober 2021 - 30. september 2022

	Note	2021/22	2020/21
		DKK	DKK
Bruttofortjeneste		390.264	385.561
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-146.646	-146.646
Resultat før finansielle poster		243.618	238.915
Finansielle indtægter		23	0
Finansielle omkostninger		-108.767	-114.487
Resultat før skat		134.874	124.428
Skat af årets resultat	1	-29.905	-27.452
Årets resultat		104.969	96.976

Resultatdisponering

	2021/22	2020/21
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	104.969	96.976
	104.969	96.976

Balance 30. september 2022

Aktiver

	Note	2021/22 DKK	2020/21 DKK
Grunde og bygninger		5.218.211	5.364.857
Materielle anlægsaktiver	2	5.218.211	5.364.857
Anlægsaktiver		5.218.211	5.364.857
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		13.725	0
Andre tilgodehavender		385	0
Selskabsskat		8.338	8.184
Tilgodehavender		22.448	8.184
Likvide beholdninger		198.610	33.396
Omsætningsaktiver		221.058	41.580
Aktiver		5.439.269	5.406.437

Balance 30. september 2022

Passiver

	Note	2021/22	2020/21
		DKK	DKK
Selskabskapital		50.000	50.000
Overført resultat		1.136.563	1.031.594
Egenkapital		1.186.563	1.081.594
Hensættelse til udskudt skat		179.347	159.562
Hensatte forpligtelser		179.347	159.562
Gæld til realkreditinstitutter		2.193.479	2.382.939
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.596.760	1.243.261
Langfristede gældsforpligtelser	3	3.790.239	3.626.200
Gæld til realkreditinstitutter	3	189.000	187.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	163.799
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		80.000	160.000
Selskabsskat		4.120	0
Anden gæld		10.000	28.282
Kortfristede gældsforpligtelser		283.120	539.081
Gældsforpligtelser		4.073.359	4.165.281
Passiver		5.439.269	5.406.437
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	4		
Anvendt regnskabspraksis	5		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. oktober	50.000	1.031.594	1.081.594
Årets resultat	0	104.969	104.969
Egenkapital 30. september	50.000	1.136.563	1.186.563

Noter til årsregnskabet

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
	DKK	DKK
1. Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	10.120	7.678
Årets udskudte skat	19.785	19.774
	<u>29.905</u>	<u>27.452</u>

2. Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>
	DKK
Kostpris 1. oktober	<u>6.488.730</u>
Kostpris 30. september	<u>6.488.730</u>
Ned- og afskrivninger 1. oktober	1.123.873
Årets afskrivninger	<u>146.646</u>
Ned- og afskrivninger 30. september	<u>1.270.519</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september	<u>5.218.211</u>

Noter til årsregnskabet

3. Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	1.405.479	1.602.939
Mellem 1 og 5 år	788.000	780.000
Langfristet del	2.193.479	2.382.939
Inden for 1 år	189.000	187.000
	<u>2.382.479</u>	<u>2.569.939</u>
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		
Efter 5 år	923.261	603.261
Mellem 1 og 5 år	673.499	640.000
Langfristet del	1.596.760	1.243.261
Inden for 1 år	80.000	160.000
Kortfristet del	80.000	160.000
	<u>1.676.760</u>	<u>1.403.261</u>
	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
	DKK	DKK

4. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	5.218.211	5.364.857
---	-----------	-----------

Noter til årsregnskabet

5. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for VHS Ejendomsinvest ApS for 2021/22 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2021/22 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening.

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 regnskabspost nedenfor.

Resultatopgørelse

Lejeindtægter

Ved salg indregnes nettoomsætning, når fordele og risici vedrørende det solgte er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå selskabet.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, samt kontorhold og administration mv.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af lejeindtægter og andre eksterne omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udsudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Noter til årsregnskabet

Balance

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Øvrige bygninger 40 år

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Udsudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udsudt 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.

Udsudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udsudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udsudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udsudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udsudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udsudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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 acontoskatte. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Noter til årsregnskabet

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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.