



MØLLER & MADSEN
REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB

Vemmelev Tanken ApS
Akacievej 1
4241 Vemmelev

CVR nummer 36993138

Årsrapport
1. juli 2023 - 30. juni 2024
(9. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den / 2024

Søren Sørensen
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors reviewklæring	5
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2023/2024	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter til årsrapporten 2023/2024	12
Anvendt regnskabspraksis	15

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Vemmelev Tanken ApS Akacievej 1 4241 Vemmelev
	CVR-nr.: 36 99 31 38
Direktion	Kasper Kampmann Møller Søren Kampmann Sørensen
Pengeinstitut	Jyske Bank Gl. Torv 5 4200 Slagelse
Revisor	Møller & Madsen Registreret Revisionsaktieselskab Tjørne Allé 2 4200 Slagelse

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2023 - 30. juni 2024 for Vemmelev Tanken ApS.

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. 30. juni 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2023 - 30. juni 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vemmelev, den 18. november 2024

Direktion

Kasper Kampmann Møller

Søren Kampmann Sørensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVIEWERKLÆRING

Til kapitalejerne i Vemmelev Tanken ApS

Vi har udført review af årsregnskabet for Vemmelev Tanken ApS for perioden 1. juli 2023 - 30. juni 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder relevante etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVIEWERKLÆRING

Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2023 - 30. juni 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Slagelse, den 18. november 2024

MØLLER & MADSEN
REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB
CVR-nr. 30 83 56 54

Helle Ebsen, HD
registreret revisor
mne12357

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har bestået af investering i fast ejendom med henblik på udlejning.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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

RESULTATOPGØRELSE
1. JULI 2023 - 30. JUNI 2024

	2023/2024	2022/2023
Bruttofortjeneste	819.345	615.508
Afskrivninger	-60.774	-43.839
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	758.571	571.669
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	-464.500
Resultat før finansielle poster	758.571	107.169
Finansielle indtægter	86	0
Andre finansielle omkostninger	-243.998	-209.598
Resultat før skat	514.659	-102.429
Skat af årets resultat	-113.249	22.087
ÅRETS RESULTAT	401.410	-80.342
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	401.410	-80.342
DISPONERET I ALT	401.410	-80.342

BALANCE PR. 30. JUNI 2024

AKTIVER

	2024	2023
3 Domicil ejendomme	1.409.819	1.421.593
3 Investeringsejendomme	6.935.500	6.935.500
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	62.250	111.250
	<hr/>	<hr/>
Materielle anlægsaktiver	8.407.569	8.468.343
	<hr/>	<hr/>
ANLÆGSAKTIVER	8.407.569	8.468.343
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	34.194	117.772
Andre tilgodehavender	64.048	0
Periodeafgrænsningsposter	0	23.153
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender	98.242	140.925
	<hr/>	<hr/>
Likvide beholdninger	173.579	204.897
	<hr/>	<hr/>
OMSÆTNINGSAKTIVER	271.821	345.822
	<hr/>	<hr/>
AKTIVER	8.679.390	8.814.165
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

BALANCE PR. 30. JUNI 2024
PASSIVER

	2024	2023
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	2.837.103	2.435.693
EGENKAPITAL	2.887.103	2.485.693
Hensættelse til udskudt skat	458.654	431.425
HENSATTE FORPLIGTELSE	458.654	431.425
Prioritetsgæld	677.491	1.135.031
Kreditinstitutter	1.628.067	1.826.229
Gæld til kapitalinteressere	2.551.416	2.478.891
Selskabsskat	72.386	36.099
4 Langfristede gældsforpligtelser	4.929.360	5.476.250
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	199.000	213.291
Leverandører af varer og tjenesteydelser	23.446	48.922
Anden gæld	181.827	158.584
Kortfristede gældsforpligtelser	404.273	420.797
GÆLD	5.333.633	5.897.047
PASSIVER	8.679.390	8.814.165

5 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38

6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2024	2023
Virksomhedskapital primo	50.000	50.000
	<hr/>	<hr/>
Virksomhedskapital ultimo	50.000	50.000
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat, primo	2.435.693	2.516.035
Overført af årets resultat	401.410	-80.342
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat ultimo	2.837.103	2.435.693
	<hr/>	<hr/>
EGENKAPITAL	2.887.103	2.485.693
	<hr/>	<hr/>

NOTER

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Som det fremgår af anvendt regnskabspraksis, værdiansættes investeringsejendomme til dagsværdi på balancedagen på basis af vurderingsrapport udarbejdet af Nordicals Slagelse, ejendommenes normalindtjening og et skønnet afkast på 12%. Afkastkravet, der er lagt til grund for fastsættelse af ejendommenes dagsværdi, fastsættes årligt af selskabets ledelse på baggrund af ejendommenes karakteristika og udviklingen i markedsforholdene. De anvendte skøn og forudsætninger vurderes som forsvarlige, men er i sigens natur usikre og vanskelige at forudsige. Det er ledelsen skøn, at de fastsatte dagsværdier for selskabets ejendomme udtrykker ejendommenes dagsværdi på balancedagen.

Der er således væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, og en forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med ca. kr. 285.000 jfr. omtale herom i regnskabets note 3.

2 Personaleomkostninger

Selskabet har ingen ansatte ud over direktionen. Direktionen modtager ikke vederlag.

NOTER

	Domicil ejendomme	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
3 Materielle anlægsaktiver			
Kostpris, primo	1.468.689	5.455.645	188.400
Tilgang i årets løb	0	0	0
Afgang i årets løb	0	0	0
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Kostpris 30. juni 2024	1.468.689	5.455.645	188.400
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Opskrivninger, primo	0	1.479.855	0
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Opskrivninger 30. juni 2024	0	1.479.855	0
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Af-/nedskrivninger, primo	-47.096	0	-77.150
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver	0	0	0
Årets af-/nedskrivninger	-11.774	0	-49.000
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Af-/nedskrivninger 30. juni 2024	-58.870	0	-126.150
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2024	<u>1.409.819</u>	<u>6.935.500</u>	<u>62.250</u>

Selskabets investeringsejendom består af 1 erhvervsejendom og 1 domicilejendom beliggende i Vemmelev. Investeringsejendommen er jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Vurderingen er i år understøttet af en vurderingsrapport udarbejdet af Nordicals Slagelse.

Følgende afkastkrav er fastsat for de enkelte ejendomstyper:

- Erhvervsejendom beliggende i Vemmelev 12%

En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med ca.kr. 285.000.

Der er anvendt følgende væsentlige forudsætninger ved dagsværdimålingerne:

- For erhvervsejendom i Vemmelev er forudsat, at ejendommen udlejes 100% til en leje svarende til den nuværende leje på i gennemsnit 840 kr./m².

NOTER

	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
4 Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld	677.491	0	677.491
Kreditinstitutter	1.827.067	199.000	671.000
Gæld til kapitalinteressere	2.551.416	0	0
Selskabsskat	72.386	0	0
	<u>5.128.360</u>	<u>199.000</u>	<u>1.348.491</u>

	2024	2023
5 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38		
<i>Værdi ultimo indregnet i balancen</i>		
Investeringsjendomme	<u>6.935.500</u>	<u>6.935.500</u>
	<u>6.935.500</u>	<u>6.935.500</u>
<i>Årets urealiserede tab indregnet i resultatopgørelsen</i>		
Årets urealiserede tab indregnet i resultatopgørelse	<u>0</u>	<u>-464.500</u>
	<u>0</u>	<u>-464.500</u>

6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Kontraktlige forpligtelser

Selskabet har ingen kontraktlige forpligtelser.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld, kr. 1.831.322 er deponeret ejerpantebreve nom. kr. 3.000.000 med pant i ejendommen Akacievej 1, Vemmelev.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Vemmelev Tanken ApS for 2023/2024 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 og aflægges i danske kroner.

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, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

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

Ydelser til operationelle leasingkontrakter indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden. Restforpligtelsen oplyses under eventualforpligtelser.

Resultatopgørelsen

Generelt

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

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning, investeringsejendomens driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger”.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

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 poster direkte på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

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

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

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme 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 huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene 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 afskrivning på investeringsejendommene.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	50 år	550.000 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	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/andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti samt kontante beholdninger.

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. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

PENNEO

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

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

Kasper Kampmann Møller

Direktør

Serienummer: c76b2b0f-d7c2-4036-81aa-4653d0b44192

IP: 212.97.xxx.xxx

2024-11-22 13:00:43 UTC



Søren Aage Kampmann Sørensen

Direktør

På vegne af: Vemmelev Tanken ApS

Serienummer: 18450493-0223-4413-bf55-4cc8e142461c

IP: 80.208.xxx.xxx

2024-11-25 15:05:17 UTC



Helle Vestergård Ebsen

MØLLER & MADSEN REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB CVR:

30835654

Revisor

Serienummer: b8e47cae-8058-456f-97da-5daf9cb23f48

IP: 212.130.xxx.xxx

2024-11-25 15:08:29 UTC



Søren Aage Kampmann Sørensen

Dirigent

På vegne af: Vemmelev Tanken ApS

Serienummer: 18450493-0223-4413-bf55-4cc8e142461c

IP: 80.208.xxx.xxx

2024-11-25 15:32:28 UTC



Penneo dokumentnøgle: 2FDLO-GV0AJ-8ZDPI-56KJL-LJ3JE-H08EA

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 tidsstempelt 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 indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>