



Vase Erhvervsejendomme ApS

Malervej 10
6710 Esbjerg V
CVR-nr. 37303860

Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
01.06.2023

Jonas Madsen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2022	6
Balance pr. 31.12.2022	7
Egenkapitalopgørelse for 2022	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	11

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Vase Erhvervsejendomme ApS

Malervej 10

6710 Esbjerg V

CVR-nr.: 37303860

Hjemsted: Esbjerg

Regnskabsår: 01.01.2022 - 31.12.2022

Direktion

Jonas Madsen, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Dokken 8

6700 Esbjerg

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 for Vase Erhvervsejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 01.06.2023

Direktion

Jonas Madsen

direktør

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til den daglige ledelse i Vase Erhvervsejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Vase Erhvervsejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt 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 den daglige 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 den daglige 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, den daglige 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.

Esbjerg, den 01.06.2023

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Mikael Grosbøl

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne33707

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens hovedaktivitet består i udlejning af erhvervsejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

2022 blev et mindre tilfredsstillende år for Vase Erhvervsejendomme ApS.

Virksomheden har tabt mere end 50% af virksomhedskapitalen og er således omfattet af selskabslovens §119. Det er ledelsens vurdering, at virksomheden på trods af kapitaltabet, stadig har det nødvendige kapitalgrundlag til sikring af den fortsatte drift. Egenkapitalen forventes reetableret ved fremtidig indtjening eller kapitaltilførsel. Ledelsen vurderer løbende kapitalgrundlaget og behovet for reetablering af egenkapitalen.

Resultatopgørelse for 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		72.256	81.448
Af- og nedskrivninger		(607.574)	(30.861)
Driftsresultat		(535.318)	50.587
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(89.728)	(87.141)
Andre finansielle omkostninger		(18.908)	(21.214)
Resultat før skat		(643.954)	(57.768)
Skat af årets resultat	1	14.140	12.761
Årets resultat		(629.814)	(45.007)
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(629.814)	(45.007)
Resultatdisponering		(629.814)	(45.007)

Balance pr. 31.12.2022

Aktiver

	2022 kr.	2021 kr.
Grunde og bygninger	3.154.394	3.761.968
Materielle aktiver	3.154.394	3.761.968
Anlægsaktiver	3.154.394	3.761.968
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	58.284	17.463
Andre tilgodehavender	14.000	4.000
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	16.140	23.761
Periodeafgrænsningsposter	1.878	1.698
Tilgodehavender	90.302	46.922
Likvide beholdninger	345.761	390.167
Omsætningsaktiver	436.063	437.089
Aktiver	3.590.457	4.199.057

Passiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført overskud eller underskud		(202.184)	427.630
Egenkapital		(152.184)	477.630
Udskudt skat		20.000	18.000
Hensatte forpligtelser		20.000	18.000
Gæld til realkreditinstitutter		589.825	631.318
Langfristede gældsforpligtelser	2	589.825	631.318
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	2	41.903	41.259
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.056.916	2.990.949
Anden gæld		33.997	39.901
Kortfristede gældsforpligtelser		3.132.816	3.072.109
Gældsforpligtelser		3.722.641	3.703.427
Passiver		3.590.457	4.199.057
Eventualforpligtelser	3		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

Egenkapitalopgørelse for 2022

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000	427.630	477.630
Årets resultat	0	(629.814)	(629.814)
Egenkapital ultimo	50.000	(202.184)	(152.184)

Noter

1 Skat af årets resultat

	2022 kr.	2021 kr.
Ændring af udskudt skat	2.000	11.000
Refusion i sambeskatning	(16.140)	(23.761)
	(14.140)	(12.761)

2 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2022 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.	Forfald efter 12 måneder 2022 kr.	Restgæld efter 5 år 2022 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	41.903	41.259	589.825	424.010
	41.903	41.259	589.825	424.010

3 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Jonas Madsen Holding ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendom.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsat ejendom udgør 852.664 kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Lejeindtægten indregnes i resultatopgørelsen i den periode lejen vedrører. Lejeindtægten indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger mv.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af rentekomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle aktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid
Bygninger	30 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.