

Vildbjerg Bymidte ApS

c/o Entreprenørf. Sejer Pedersen A/S, Røddinglundvej 8, 7480 Vildbjerg

CVR-nr. 39 93 53 41

Årsrapport

2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. april 2024.

Sejer Pedersen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2023 for Vildbjerg Bymidte ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vildbjerg, den 4. april 2024

Direktion

Sejer Pedersen

Bestyrelse

Kennet Rand

Niels Martin Stokholm

Bjarne Reinhold Jensen

Sejer Pedersen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Vildbjerg Bymidte ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Vildbjerg Bymidte ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Holstebro, den 4. april 2024

KRØYER PEDERSEN

Statsautoriserede Revisorer I/S
CVR-nr. 89 22 49 18

Søren Knudsen
statsautoriseret revisor
mne29385

Selskabsoplysninger

Selskabet	Vildbjerg Bymidte ApS c/o Entreprenørf. Sejer Pedersen A/S Røddinglundvej 8 7480 Vildbjerg
	CVR-nr.: 39 93 53 41
	Stiftet: 27. september 2018
	Hjemsted: Herning
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 5. regnskabsår
Bestyrelse	Kennet Rand Niels Martin Stokholm Bjarne Reinhold Jensen Sejer Pedersen
Direktion	Sejer Pedersen
Revision	KRØYER PEDERSEN Statsautoriserede Revisorer I/S

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten består i lighed med tidligere år i drift af investeringsejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 800 t.kr. mod 856 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -1.712 t.kr. mod 633 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat som forventet og en konsekvens af det stigende renteniveau og dermed værdiregulering af investeringsejendom.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på balancedagen på 14.912 t.kr. mod 16.825 t.kr. sidste år, svarende til et fald på 1.913 t.kr.

Egenkapitalen udgør på balancedagen 3.868 t.kr., svarende til en egenfinansiering på 25,9 % af de samlede aktiver på 14.912 t.kr., hvilket er et fald på 7,3 procentpoint i forhold til sidste år.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Bruttofortjeneste	799.732	855.987
Værdiregulering af investeringsejendom	-2.174.853	101.547
Administrationsomkostninger	-107.029	-80.432
Resultat før finansielle poster	-1.482.150	877.102
Finansielle omkostninger	-97.229	-92.734
Resultat før skat	-1.579.379	784.368
Skat af årets resultat	-132.198	-151.536
Årets resultat	-1.711.577	632.832
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	632.832
Disponeret fra overført resultat	-1.711.577	0
Disponeret i alt	-1.711.577	632.832

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Anlægsaktiver			
2	Investeringsejendom	<u>14.790.300</u>	<u>16.595.700</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>14.790.300</u>	<u>16.595.700</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>14.790.300</u>	<u>16.595.700</u>
Omsætningsaktiver			
	Likvide beholdninger	<u>121.328</u>	<u>228.822</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>121.328</u>	<u>228.822</u>
	Aktiver i alt	<u>14.911.628</u>	<u>16.824.522</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Note			
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	5.000.000	5.000.000
	Overført resultat	-1.132.401	579.176
	Egenkapital i alt	<u>3.867.599</u>	<u>5.579.176</u>
Gældsforpligtelser			
3	Gæld til pengeinstitut	10.036.464	10.232.716
	Deposita	261.486	254.686
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>10.297.950</u>	<u>10.487.402</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	206.617	205.116
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	81.728	63.927
	Selskabsskat	88.198	119.536
	Anden gæld	369.536	369.365
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>746.079</u>	<u>757.944</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>11.044.029</u>	<u>11.245.346</u>
	Passiver i alt	<u>14.911.628</u>	<u>16.824.522</u>

- 1 Medarbejderforhold**
- 4 Oplysninger om dagsværdi**
- 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**
- 6 Eventualposter**

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2022	5.000.000	-53.656	4.946.344
Overført via resultatdisponering	0	632.832	632.832
Egenkapital 1. januar 2023	5.000.000	579.176	5.579.176
Overført via resultatdisponering	0	-1.711.577	-1.711.577
	<u>5.000.000</u>	<u>-1.132.401</u>	<u>3.867.599</u>

Noter

1. Medarbejderforhold

Selskabet har ingen ansatte udover direktionen. Direktionen har ikke modtaget vederlag.

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
2. Investeringsejendom		
Kostpris 1. januar	17.472.498	17.103.045
Tilgang i årets løb	<u>369.453</u>	<u>369.453</u>
Kostpris 31. december	<u>17.841.951</u>	<u>17.472.498</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar	-876.798	-978.345
Årets regulering til dagsværdi	<u>-2.174.853</u>	<u>101.547</u>
Regulering til dagsværdi 31. december	<u>-3.051.651</u>	<u>-876.798</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>14.790.300</u>	<u>16.595.700</u>

Selskabets investeringsejendom består af 11 beboelseslejemål i Vildbjerg på i alt 1.124 m².

Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages for den samlede ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående hændelser. Med udgangspunkt heri anvendes en afkastbaseret model, som selskabet anser for mest velegnet til værdiansættelsen.

Den anvendte afkastmodel, som har været anvendt konsistent i mange år, indeholder følgende hovedelementer:

Aktuel lejeindtægt
 - Vedligeholdelsesomkostninger
 - Driftsomkostninger
 - Administration
 = Reguleret driftsresultat
 / Afkastprocent
 = Bruttoværdi
 + Deposita, forudbetalt leje og tomgang

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type, beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Noter

2. Investeringsejendom (fortsat)

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
Afkastkrav, bolig (%)	6,00	5,50
Tomgangsprocent, bolig (%)	5,00	5,00
Boligejendomme er fastsat til en gennemsnitlig værdi på (kr/m ²)	13.159	14.765
Leje pr. m ² pr. år for boligejendomme	976	942

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommen udgør 14.790 t.kr. pr. 31. december 2023. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,25 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 583 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,25 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 634 t.kr.

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
3. Gæld til pengeinstitut		
Gæld til pengeinstitut i alt	10.243.081	10.437.832
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-206.617</u>	<u>-205.116</u>
	10.036.464	10.232.716
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>10.000.000</u>	<u>10.000.000</u>

4. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Investerings- ejendom</u>
Dagsværdi 31. december	14.790.300
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>-2.174.853</u>

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 10.243 t.kr., er der givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 14.790 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 14.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevne giver pant i ovenstående investeringsejendom.

Noter

6. Eventualposter

Eventualaktiver

Udskudte skatteaktiver på 671 t.kr. vedrørende kildeartsbegrænset tab til fremførsel for ejendom er af forsigtighedsmæssige hensyn ikke indregnet.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Vildbjerg Bymidte 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og omkostninger vedrørende investeringsejendom.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendom samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Omkostninger vedrørende investeringsejendom indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendom, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendom

Værdiregulering af investeringsejendom indeholder værdireguleringer af ejendom til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendommen.

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration, herunder omkostninger til det administrative personale, ledelsen, kontorlokaler, kontoromkostninger samt afskrivninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investeringsejendom

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

Investeringsejendom måles efterfølgende til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som ejendommen vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”Omkostninger vedrørende investeringsejendom”.

Investeringsejendom har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdiregulering af investeringsejendom”.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitut.

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 nettorealisation sværdi.

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.

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.

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.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendom måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.