

*Velu invest ApS  
Alphavej 17  
8270 Højbjerg*

*CVR-nummer: 42 21 04 63*

*ÅRSRAPPORT  
1. januar - 31. december 2022*

*(2. regnskabsår)*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 6. juli 2023

---

Cille Louise Lorenzen Hjort  
Dirigent



Velu invest ApS

INDHOLDSFORTEGNELSE

**Påtegninger**

Ledespåtegning .....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	4

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger .....	5
Ledelsesberetning .....	6

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse .....	11
Balance.....	12
Noter.....	14

This document has esignatur Agreement-ID: 3012daTrTjH250409939



*Velu invest ApS*

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2022 for Velu invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Højbjerg, den 6. juli 2023

### **Direktion**

Cille Louise Lorenzen Hjort



Velu invest ApS

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

**Til den daglige ledelse i Velu invest ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Velu invest ApS for perioden 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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.

Viby J, den 6. juli 2023

Revision 2 A/S  
registrerede revisorer  
CVR-nr.: 16968137

Jan Andreasen  
Registreret revisor  
mne34092



Velu invest ApS

SELSKABSOPLYSNINGER

**Selskabet**

Velu invest ApS  
 Alphavej 17  
 8270 Højbjerg

Telefon: 22 89 73 70

CVR-nr.: 42 21 04 63  
 Stiftet: 12. marts 2021  
 Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Cille Louise Lorenzen Hjort

**Revisor**

Revision 2 A/S  
 registrerede revisorer  
 Vestre Kongevej 4 E  
 8260 Viby J



Velu invest ApS

## LEDELSESBERETNING

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har år bestået af at drive udlejningsejendom..

### Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold vedrørende årsrapporten for 2022.

### Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets ledelse anser årets resultat for værende tilfredsstillende.

For det kommende år forventes der ligeledes et tilfredsstillende resultat.

### Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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



Velu invest ApS

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Velu invest ApS for 2022 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Det er selskabets første regnskabsår, hvorfor resultatopgørelse, balance og noter ikke indeholder sammenligningstal.

### Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### RESULTATOPGØRELSEN

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

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

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

#### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter ejendommenes driftsomkostninger, herunder ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.



Velu invest ApS

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

### 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

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser 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.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet 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. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	50 år	72,68 %





Velu invest ApS

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

Materielle anlægsaktiver, som er leasede og opfylder betingelserne for finansiel leasing, behandles efter samme retningslinjer som ejede aktiver.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi. Denne nedskrivningstest gennemføres årligt på igangværende udviklingsprojekter, uanset om der er indikationer for værdifald.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

### 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.

### Egenkapital Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Selskabsskat og udskudt skat

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.

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.



Velu invest ApS

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

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

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.

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



Velu invest ApS

RESULTATOPGØRELSE  
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

	2022	2021
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>2.167.187</b>	<b>566.305</b>
Personaleomkostninger .....	0	(137.490)
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	(46.145)	(51.500)
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>2.121.042</b>	<b>377.315</b>
Andre finansielle omkostninger .....	(130.182)	(86.916)
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>1.990.860</b>	<b>290.399</b>
Skat af årets resultat .....	(404.068)	(91.058)
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>1.586.792</b>	<b>199.341</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat .....	1.586.792	199.341
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>1.586.792</b>	<b>199.341</b>



Velu invest ApS

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022  
 AKTIVER

	2022	2021
Grunde og bygninger .....	9.229.626	12.055.770
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>9.229.626</b>	<b>12.055.770</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>9.229.626</b>	<b>12.055.770</b>
Andre tilgodehavender .....	1.007.411	5.334
Udskudt skatteaktiv .....	24.476	0
Periodeafgrænsningsposter .....	0	2.983
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>1.031.887</b>	<b>8.317</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>2.037.093</b>	<b>82.818</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>3.068.980</b>	<b>91.135</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>12.298.606</b>	<b>12.146.905</b>



Velu invest ApS

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022  
PASSIVER

	2022	2021
Virksomhedskapital .....	40.000	40.000
Overkurs ved emission .....	2.154.728	2.154.728
Overført resultat .....	1.786.133	199.341
<b>EGENKAPITAL .....</b>	<b>3.980.861</b>	<b>2.394.069</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	0	272.776
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER .....</b>	<b>0</b>	<b>272.776</b>
Kreditinstitutter .....	6.681.214	8.374.144
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>6.681.214</b>	<b>8.374.144</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	85.641	209.126
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	21.250	9.375
Selskabsskat .....	708.273	79.559
Anden gæld .....	821.367	807.856
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>1.636.531</b>	<b>1.105.916</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>	<b>8.317.745</b>	<b>9.480.060</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>12.298.606</b>	<b>12.146.905</b>

- 3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.
- 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser



Velu invest ApS

NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>1 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Kreditinstitutter.....	8.583.271	6.766.855	85.641	6.351.268
	<u>8.583.271</u>	<u>6.766.855</u>	<u>85.641</u>	<u>6.351.268</u>

**2 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

Der er ingen eventualforpligtelser m.v.

**3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for realkreditlån t.kr. 6.770, er der givet pant i ejendommen, som har en bogført pr. 31. december 2022 på t.kr. 9.230.



Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Cille Louise Lorenzen Hjorth

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Cille Louise Lorenzen Hjort

Direktør

ID: 004d4acd-cc42-4d01-a600-49fd411b0b77

Tidspunkt for underskrift: 07-07-2023 kl.: 10:57:48

Underskrevet med MitID



## Cille Louise Lorenzen Hjorth

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Cille Louise Lorenzen Hjort

Dirigent

ID: 004d4acd-cc42-4d01-a600-49fd411b0b77

Tidspunkt for underskrift: 07-07-2023 kl.: 10:57:48

Underskrevet med MitID



## Jan Andreasen

---

Navnet returneret af dansk NemID var:

Jan Andreasen

Revisor

ID: 1106564169791

Tidspunkt for underskrift: 07-07-2023 kl.: 11:11:51

Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: 3012daTrTjH250409939

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).