

VJTE Ejendomme ApS

Algade 20, 7620 Lemvig

CVR-nr. 42 54 21 99

Årsrapport

13. juli 2021 - 31. december 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. marts 2023.

Carsten Lund
dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 13. juli 2021 - 31. december 2022	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 13. juli 2021 - 31. december 2022 for VJTE Ejendomme 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 13. juli 2021 - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lemvig, den 28. marts 2023

Direktion

Carsten Lund
direktør

Kurt Fridtjof Fiskbæk
direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i VJTE Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for VJTE Ejendomme ApS for regnskabsåret 13. juli 2021 - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores 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 regnskabsåret 13. juli 2021 - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 revisionsbevis 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

I tilknytning til vores revision 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 revisionen 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.

Struer, den 28. marts 2023

KRØYER PEDERSEN

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

Bent Nordestgaard Rønne

statsautoriseret revisor
mne26812

Selskabsoplysninger

Selskabet	VJTE Ejendomme ApS Algade 20 7620 Lemvig
	CVR-nr.: 42 54 21 99
	Stiftet: 13. juli 2021
	Hjemsted: Lemvig
	Regnskabsår: 13. juli - 31. december 1. regnskabsår
Direktion	Carsten Lund, direktør Kurt Fridtjof Fiskbæk, direktør
Revision	KRØYER PEDERSEN Statsautoriserede Revisorer I/S
Modervirksomhed	VJTE Holding ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har bestået i opførelse af udlejningsejendom samt udlejning af grunde og bygninger.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 72 t.kr. Det ordinære resultat efter skat udgør -263 t.kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Regnskabsåret har været præget af, at det er første regnskabsår, og der er en igangværende byggeproces med opførelse af bygninger, som skal lejes ud til søsterselskaberne.

Egenkapitalen udgør på balancedagen -223 t.kr., og hele virksomhedskapitalen er derfor tabt. Der forventes positiv indtjening i virksomheden i de kommende regnskabsår, når ejendomsopførelsen er afsluttet, og udlejning er påbegyndt. Det forventes, at selskabet herefter via driften vil reetablere virksomhedskapitalen inden for de kommende år. Som følge af forventningerne til den positive udvikling i indtjeningen, vil der ikke blive stillet forslag om reetablering af egenkapitalen på den kommende generalforsamling.

Resultatopgørelse

<u>Note</u>	13/7 2021 - 31/12 2022
Bruttofortjeneste	72.021
Administrationsomkostninger	-49.826
Andre driftsomkostninger	-7.975
Resultat før finansielle poster	14.220
Andre finansielle indtægter	59.701
2 Øvrige finansielle omkostninger	-408.422
Resultat før skat	-334.501
Skat af årets resultat	71.585
Årets resultat	-262.916
 Forslag til resultatdisponering:	
Disponeret fra overført resultat	-262.916
Disponeret i alt	-262.916

Balance

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>31/12 2022</u>	<u>13/7 2021</u>
Anlægsaktiver		
3 Grunde og bygninger	7.488.437	0
4 Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	13.337.294	0
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>20.825.731</u>	<u>0</u>
5 Andre værdipapirer og kapitalandele	571.592	0
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>571.592</u>	<u>0</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>21.397.323</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	220.000	0
Udskudte skatteaktiver	71.585	0
Andre tilgodehavender	2.677.674	0
Periodeafgrænsningsposter	11.424	0
Tilgodehavender i alt	<u>2.980.683</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>40.000</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>2.980.683</u>	<u>40.000</u>
Aktiver i alt	<u>24.378.006</u>	<u>40.000</u>

Balance

Passiver	31/12 2022	13/7 2021
Note	<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Overført resultat	-262.916	0
Egenkapital i alt	<u>-222.916</u>	<u>40.000</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til pengeinstitutter	3.761.223	0
Deposita	60.000	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	15.187.500	0
6 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>19.008.723</u>	<u>0</u>
6 Kortfristet del af langfristet gæld	73.876	0
Gæld til pengeinstitutter	52.022	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	3.167.344	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.298.957	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>5.592.199</u>	<u>0</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>24.600.922</u>	<u>0</u>
Passiver i alt	<u>24.378.006</u>	<u>40.000</u>
1 Usikkerhed om going concern		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8 Eventualposter		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 13. juli 2021	40.000	0	40.000
Overført via resultatdisponering	0	-262.916	-262.916
	40.000	-262.916	-222.916

Noter

1. Usikkerhed om going concern

Egenkapitalen udgør på balancedagen -223 t.kr., og hele virksomhedskapitalen er derfor tabt. Der forventes positiv indtjening i virksomheden i de kommende regnskabsår, når ejendomsopførelsen er afsluttet, og udlejning er påbegyndt. Det forventes, at selskabet herefter via driften vil reetablere virksomhedskapitalen inden for de kommende år. Som følge af forventningerne til den positive udvikling i indtjeningen, vil der ikke blive stillet forslag om reetablering af egenkapitalen på den kommende generalforsamling.

13/7 2021
- 31/12 2022

2. Øvrige finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder		116.538
Andre finansielle omkostninger		291.884
		408.422

31/12 2022 13/7 2021

3. Grunde og bygninger

Tilgang i årets løb	8.287.838	0
Afgang i årets løb	-707.975	0
Kostpris 31. december	7.579.863	0
Årets afskrivninger	-91.426	0
Afskrivninger 31. december	-91.426	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december	7.488.437	0

4. Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver

Tilgang i årets løb	13.337.294	0
Kostpris 31. december	13.337.294	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december	13.337.294	0

Noter

	<u>31/12 2022</u>	<u>13/7 2021</u>
5. Andre værdipapirer og kapitalandele		
Tilgang i årets løb	700.000	0
Afgang i årets løb	<u>-128.408</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december	<u>571.592</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>571.592</u>	<u>0</u>

6. Gældsforpligtelser

	<u>Gæld i alt 31/12 2022</u>	<u>Kortfristet del af lang- fristet gæld</u>	<u>Langfristet gæld 31/12 2022</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til pengeinstitutter	3.835.099	73.876	3.761.223	3.472.190
Deposita	60.000	0	60.000	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	<u>15.187.500</u>	<u>0</u>	<u>15.187.500</u>	<u>0</u>
	<u>19.082.599</u>	<u>73.876</u>	<u>19.008.723</u>	<u>3.472.190</u>

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 22.500 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i grunde og bygninger.

8. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning for perioden 1/7 2021 - 3/10 2022 med Carlund Holding ApS, CVR-nr. 29 51 01 80, og for perioden 4/10 - 31/12 2022 med VJTE Holding ApS, CVR-nr. 43 55 69 83, som er administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

Noter

8. Eventualposter (fortsat)

Sambeskatning (fortsat)

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for VJTE Ejendomme 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 aflægges i danske kroner. Årsrapporten omfatter selskabets første regnskabsår, hvorfor der ikke er medtaget sammenligningstal.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme 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 investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

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.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Anvendt regnskabspraksis

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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

	Brugstid
Bygninger	25 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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 eller andre driftsomkostninger.

Materielle anlægsaktiver under udførelse

Materielle anlægsaktiver under udførelse måles og indregnes til de samlede afholdte omkostninger. Når arbejdet er færdiggjort, overføres den samlede værdi til den relevante post under materielle anlægsaktiver, og afskrives fra ibrugtagningstidspunktet.

Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer, som ikke er børsnoterede, måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter VJTE Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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