

Viuf Larsen Ejendomme ApS

C/O VMB Arkitekter A/S, Skovvejen 46 i, 8000 Aarhus C

CVR-nr. 42 94 26 50

Årsrapport

22. december 2021 - 31. december 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. april 2023.

Mette Viuf Larsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Årsregnskab 22. december 2021 - 31. december 2022	
Resultatopgørelse	4
Balance	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	9

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 22. december 2021 - 31. december 2022 for Viuf Larsen Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min 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 22. december 2021 - 31. december 2022.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021/22 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 24. april 2023

Direktion

Mette Viuf Larsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i Viuf Larsen Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Viuf Larsen Ejendomme ApS for regnskabsåret 22. december 2021 - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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.

Aarhus, den 24. april 2023

Kvist & Jensen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 36 71 77 85

Lasse Nejsum
statsautoriseret revisor
mne31373

Selskabsoplysninger

Selskabet	Viuf Larsen Ejendomme ApS C/O VMB Arkitekter A/S Skovvejen 46 i 8000 Aarhus C
	CVR-nr.: 42 94 26 50
	Regnskabsår: 22. december 2021 - 31. december 2022
Direktion	Mette Viuf Larsen
Revisor	Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Modervirksomhed	Viuf Larsen Holding ApS

Resultatopgørelse

<u>Note</u>	22/12 2021 - 31/12 2022
Bruttofortjeneste	119.699
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-16.103
Driftsresultat	103.596
Øvrige finansielle omkostninger	-36.035
Resultat før skat	67.561
Skat af årets resultat	-14.860
Årets resultat	52.701
Forslag til resultatdisponering:	
Overføres til overført resultat	52.701
Disponeret i alt	52.701

Balance

<u>Note</u>	<u>31/12 2022</u>
Aktiver	
Anlægsaktiver	
Grunde og bygninger	4.009.647
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>4.009.647</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>4.009.647</u>
Omsætningsaktiver	
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	52.128
Udskudte skatteaktiver	4.544
Tilgodehavender i alt	<u>56.672</u>
Likvide beholdninger	<u>57.970</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>114.642</u>
Aktiver i alt	<u>4.124.289</u>

Balance

<u>Note</u>	<u>31/12 2022</u>
Passiver	
Egenkapital	
Virksomhedskapital	40.000
Overført resultat	1.852.701
Egenkapital i alt	<u>1.892.701</u>
Gældsforpligtelser	
Gæld til realkreditinstitutter	2.143.371
2 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.143.371</u>
2 Kortfristet del af langfristet gæld	40.704
Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	4.000
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	19.404
Anden gæld	14.109
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>88.217</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>2.231.588</u>
Passiver i alt	<u>4.124.289</u>
1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter	
3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	
4 Eventualposter	

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 22. december 2021	40.000	0	40.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	52.701	52.701
Koncerntilskud	0	1.800.000	1.800.000
	40.000	1.852.701	1.892.701

Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb, salg og udlejning af fast ejendom og enhver dermed beslægtet virksomhed.

2. 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 reakreditinstitutter	2.184.075	40.704	2.143.371	1.979.000
	<u>2.184.075</u>	<u>40.704</u>	<u>2.143.371</u>	<u>1.979.000</u>

3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.184 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 4.010 t.kr.

4. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Viuf Larsen Holding ApS, CVR-nr. 34490120, som er administrationsselskab 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 administrationsselskabet.

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Viuf Larsen 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 nettoomsætning, samt eksterne omkostninger.

Huslejeindtægter indregnes som nettoomsætning i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift af ejendom, administration mv.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og 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 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.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte 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

Bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Anvendt regnskabspraksis

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revideres årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover 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.

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 og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	0-80 %

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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 skat hos tilknyttede virksomheder" eller "Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder".

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Viuf Larsen Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sam-beskatningskredsen.

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 i de respektive lande, der med balance-dagens 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

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.

Mette Viuf Larsen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Mette Viuf Larsen

Direktør

ID: 1274a167-2bcc-4472-ab59-d786f2dba017

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 01-05-2023 kl.: 20:06:44

Underskrevet med MitID



Lasse Nejsum

Navnet returneret af dansk NemID var:

Lasse Nejsum

Revisor

ID: 39774782

CVR-match med dansk NemID

Tidspunkt for underskrift: 01-05-2023 kl.: 20:56:51

Underskrevet med NemID

NEM ID

Mette Viuf Larsen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Mette Viuf Larsen

Dirigent

ID: 1274a167-2bcc-4472-ab59-d786f2dba017

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 01-05-2023 kl.: 20:57:54

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: de07f3nHPXP249911882

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.