
Vadum 1 ApS

C/O Juul Schouenborg Advokatfirma, Ole Geislers Vej 18,
8543 Hornslet

Årsrapport for 2023

CVR-nr. 42 95 30 83

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 30/6 2024

David Thirup
Schouenborg
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	5
Balance 31. december	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsregnskabet	9

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Vadum 1 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2023.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hornslet, den 30. juni 2024

Direktion

David Thirup Schouenborg
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Vadum 1 ApS

Erklæring om udvidet gennemgang på årsregnskabet

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Vadum 1 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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 revisorerers 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 revisorerers 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 for 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

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

Rapporteringsforpligtelser i henhold til erklæringsbekendtgørelsen § 7, stk. 2

Overtrædelse af regnskabslovgivningen

Selskabet har efter vores vurdering ikke siden 1. oktober 2023 overholdt bogføringslovgivningens krav om, at bogføringen skal tilrettelægges og udføres i overensstemmelse med god bogføringskik under hensyn til virksomhedens art og omfang jf. bogføringslovens §5.

Selskabet har ikke udarbejdet lovpligtige procedurebeskrivelser i henhold til bogføringslovens §6.

Aarhus C, den 30. juni 2024

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Mads Meldgaard

statsautoriseret revisor

mne24826

Selskabsoplysninger

Selskabet

Vadum 1 ApS
C/O Juul Schouenborg Advokatfirma
Ole Geislers Vej 18
8543 Hornslet
CVR-nr: 42 95 30 83
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Hjemstedskommune: Syddjurs

Direktion

David Thirup Schouenborg

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Jens Chr. Skous Vej 1
8000 Aarhus C

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Bruttotab før værdiregulering		-52.375	-6.250
Værdiregulering af investeringsaktiver		3.218.312	16.143.500
Bruttotab efter værdiregulering		3.165.937	16.137.250
Finansielle indtægter	2	193.091	0
Finansielle omkostninger	3	0	-879
Resultat før skat		3.359.028	16.136.371
Skat af årets resultat	4	-738.833	-3.550.002
Årets resultat		2.620.195	12.586.369

Resultatdisponering

	2023	2022
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	2.620.195	12.586.369
	2.620.195	12.586.369

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Investeringsjendomme		33.360.000	25.500.000
Materielle anlægsaktiver	5	33.360.000	25.500.000
Anlægsaktiver		33.360.000	25.500.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		9.562.726	0
Andre tilgodehavender		65.000	40.000
Tilgodehavender		9.627.726	40.000
Omsætningsaktiver		9.627.726	40.000
Aktiver		42.987.726	25.540.000

Balance 31. december

Passiver

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Selskabskapital		40.000	40.000
Overført resultat		16.256.564	13.636.369
Egenkapital		16.296.564	13.676.369
Hensættelse til udskudt skat		4.288.988	3.550.002
Hensatte forpligtelser		4.288.988	3.550.002
Gæld til tilknyttede virksomheder		8.152.174	0
Anden gæld		14.000.000	0
Langfristede gældsforpligtelser	6	22.152.174	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	6	0	57.379
Anden gæld	6	250.000	8.256.250
Kortfristede gældsforpligtelser		250.000	8.313.629
Gældsforpligtelser		22.402.174	8.313.629
Passiver		42.987.726	25.540.000
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Anvendt regnskabspraksis	8		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	40.000	13.636.369	13.676.369
Årets resultat	0	2.620.195	2.620.195
Egenkapital 31. december	40.000	16.256.564	16.296.564

Noter til årsregnskabet

1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er opførelse af fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed.

2. Finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder

	2023	2022
	DKK	DKK
	193.091	0
	<u>193.091</u>	<u>0</u>

3. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger tilknyttede virksomheder

	2023	2022
	DKK	DKK
	0	879
	<u>0</u>	<u>879</u>

4. Skat af årets resultat

Årets udskudte skat

Regulering af skat vedrørende tidligere år

	2023	2022
	DKK	DKK
	738.986	3.550.002
	-153	0
	<u>738.833</u>	<u>3.550.002</u>

Noter til årsregnskabet

5. Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. januar	9.356.500
Tilgang i årets løb	7.029.328
Afgang i årets løb	-2.387.640
Kostpris 31. december	<u>13.998.188</u>
Værdireguleringer 1. januar	16.143.500
Årets værdireguleringer	3.218.312
Værdireguleringer 31. december	<u>19.361.812</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>33.360.000</u>
Renteomkostninger indregnet som en del af kostpris	<u>1.628.250</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjørt ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker.

Investeringsejendomme indregnet til 33.360.000 kr. består af et grundareal på 10.630 kvm, der er planlagt til tæt-lav bebyggelse (rækkehuse). Derudover er der 22 villagrunde.

Grundarealet til tæt-lav bebyggelse er værdiansat til en dagsværdi på 21.260.000 kr. Værdien er opgjørt med udgangspunkt i en pris pr. kvadratmeter på 2.000 kr. Prisen pr. kvadratmeter er vurderet ud fra en forventning til en markedspris i området omkring Vadum i henhold til indhentet prisestimat fra en anerkendt mægler, som har fastsat prisestimatet ud fra faktiske markedspriser på sammenlignelige projekter. Villagrundene er fastsat til en værdiansat til 12.100.000 kr. Værdien er opgjørt med udgangspunkt i en pris på 550.000 kr. pr. villagrund på baggrund af allerede solgte villagrunde i samme område.

Ændres forudsætningerne på kvadratmeterprisen på grundarealet til tæt-lav byggeri med +/- 150 kr./kvm vil værdien af grundarealet udgøre hhv. 34.954.500 kr. og 31.765.500 kr.

	<u>2023</u>
	DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	33.360.000
Værdiregulering, resultatopgørelse	3.218.312

Noter til årsregnskabet

	2023	2022
	DKK	DKK
6. Langfristede gældsforpligtelser		
Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.		
Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:		
Gæld til tilknyttede virksomheder		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	8.152.174	0
Langfristet del	8.152.174	0
Øvrig kortfristet gæld til tilknyttede virksomheder	0	57.379
	8.152.174	57.379
Anden gæld		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	14.000.000	0
Langfristet del	14.000.000	0
Øvrig kortfristet gæld	250.000	8.256.250
	14.250.000	8.256.250
	2023	2022
	DKK	DKK
7. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Private pantebreve på i alt TDKK 14.000, der giver pant i investeringsejendomme samt grunde og bygninger, til en samlet regnskabsmæssig værdi af:	33.360.000	25.500.000
Andre eventualforpligtelser		
Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for JS Group Holding ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.		

Noter til årsregnskabet

8. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Vadum 1 ApS for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2023 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

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 regnskabspost nedenfor.

Resultatopgørelse

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og administration mv.

Bruttotab

Bruttotab opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af og andre eksterne omkostninger.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Selskabet er sambeskattet med JS Group Holding ApS. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Noter til årsregnskabet

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsjendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af ejendomme indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

Efter første indregning måles investeringsjendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsjendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Dagsværdien af investeringsjendomme er pr. 31. december 2023 vurderet af det uafhængige valuarfirma Nordicals Erhvervsmæglere.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Ledelsen har vurderet, at det for indeværende år for ejendomme har været muligt at opgøre dagsværdien ved hjælp af sammenlignelige transaktioner på markedet, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af salgsværdien svarende til den forventede salgspris på investeringsjendomme

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

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.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Noter til årsregnskabet

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.