

---

# *Vadum 1 ApS*

C/O Juul Schouenborg Advokatfirma, Viengevej 100, 1., 8543  
Hornslet

Årsrapport for  
6. januar 2022 - 31. december 2022

---

CVR-nr. 42 95 30 83

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 28/11 2023

David Thirup  
Schouenborg  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

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

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 6. januar - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hornslet, den 28. november 2023

**Direktion**

David Thirup Schouenborg  
direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Vadum 1 ApS

## Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Vadum 1 ApS for regnskabsåret 6. januar - 31. december 2022, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 6. januar - 31. december 2022 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 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.

## 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.

## 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.

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

Aarhus C, den 28. november 2023

**PricewaterhouseCoopers**  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 77 12 31

Mads Meldgaard  
statsautoriseret revisor  
mne24826

# Selskabsoplysninger

**Selskabet**

Vadum 1 ApS  
C/O Juul Schouenborg Advokatfirma  
Viengevej 100, 1.  
8543 Hornslet  
CVR-nr: 42 95 30 83  
Regnskabsperiode: 6. januar - 31. december  
Hjemstedskommune: Aarhus

**Direktion**

David Thirup Schouenborg

**Revisor**

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

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

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

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på DKK 12.586.369, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en positiv egenkapital på DKK 13.676.369.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse 6. januar - 31. december

	Note	2022
		DKK
<b>Bruttoresultat før værdiregulering</b>		<b>-6.250</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver		16.143.500
<b>Bruttofortjeneste efter værdiregulering</b>		<b>16.137.250</b>
Finansielle omkostninger	1	-879
<b>Resultat før skat</b>		<b>16.136.371</b>
Skat af årets resultat	2	-3.550.002
<b>Årets resultat</b>		<b>12.586.369</b>

## Resultatdisponering

	2022
	DKK
Forslag til resultatdisponering	
Overført resultat	12.586.369
	<b>12.586.369</b>



## Balance 31. december

### Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2022</u> DKK
Investeringsejendomme		25.500.000
Materielle anlægsaktiver	3	<u>25.500.000</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>25.500.000</u>
Andre tilgodehavender		40.000
Tilgodehavender		<u>40.000</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>40.000</u>
<b>Aktiver</b>		<u>25.540.000</u>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2022
		DKK
Selskabskapital		40.000
Overført resultat		13.636.369
<b>Egenkapital</b>		<b>13.676.369</b>
Hensættelse til udskudt skat		3.550.002
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>3.550.002</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		57.379
Anden gæld		8.256.250
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>8.313.629</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>8.313.629</b>
<b>Passiver</b>		<b>25.540.000</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	4	
Anvendt regnskabspraksis	5	

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 6. januar	0	0	0
Kontant indbetaling i forbindelse med stiftelse	40.000	0	40.000
Koncerntilskud	0	1.050.000	1.050.000
Årets resultat	0	12.586.369	12.586.369
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>40.000</b>	<b>13.636.369</b>	<b>13.676.369</b>

## Noter til årsregnskabet

2022

DKK

### 1. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder

879

879

2022

DKK

### 2. Skat af årets resultat

Årets udskudte skat

3.550.002

3.550.002

# Noter til årsregnskabet

## 3. Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 6. januar	0
Tilgang i årets løb	9.356.500
Kostpris 31. december	<u>9.356.500</u>
Værdireguleringer 6. januar	0
Årets værdireguleringer	16.143.500
Værdireguleringer 31. december	<u>16.143.500</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>25.500.000</u></b>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme indregnet til 25.500.000 kr. består af et grundareal på 10.630 kvm der er planlagt til tæt-lavt byggeri (rækkehuse) samt 22 separate byggeparceller.

Grundarealet er værdiansat til en dagsværdi på 19.665.500 kr. Værdien er opgjort med udgangspunkt i en pris pr. kvadratmeter på 1.850 kr. Prisen pr. kvadratmeter er vurderet ud fra en forventning til en markedspris i området omkring Aalborg i henhold til indhentet prisestimat fra en anerkendt mægler, som har fastsat pris estimatet ud fra faktiske markedspriser på sammenlignelige projekter.

Investeringsejendommen består ligeledes af 22 parceller, hvoraf de 15 parceller er værdiansat til 8.700.000 kr. på baggrund af foreliggende købstilbud fra uafhængig tredjemand. De resterende 7 parceller er værdiansat til 3.500.000 kr. på baggrund af opnået købstilbud på de 15 parceller, svarende til 4.060.000 kr. med efterfølgende nedslag på 560.000 kr. Nedslaget er foretaget ud fra en subjektiv vurdering af attraktiviteten på de pågældende parcellers beliggenhed i sammenligning med de øvrige 15 parceller.

Ved indregningen af investeringsejendommen er fratrukket budgetterede salgs- og byggemodningsomkostninger på 6.400.000 kr.

Ændres forudsætningerne på kvadratmeterprisen på grundarealet til tæt-lav byggeri med +/- 150 kr./kvm vil værdien af grundarealet udgøre hhv. 21.260.000 kr. og 18.071.000 kr. Den regnskabsmæssige værdi vil i disse tilfælde udgøre hhv. 27.100.000 kr. og 23.900.000 kr.

Dagsværdien for Investeringsejendomme i Vadum er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	<u>2022</u>
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	25.500.000
Værdiregulering, resultatopgørelse	16.143.500

# Noter til årsregnskabet

## 4. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### 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 administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

# Noter til årsregnskabet

## 5. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Vadum 1 ApS for 2022 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 2022 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.

### Bruttoresultat

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

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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 investeringsejendomme 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 investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

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

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.

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforsudsigelige. 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.

## *Sammenlignelige transaktioner*

Dagsværdien af visse investeringsejendomme under udførelse er opgjort på baggrund af en pris pr. byggeretsmeter henholdsvis byggeparcel. Priserne er medtaget i henhold til faktiske foreliggende købstilbud eller, hvor disse ikke eksisterer, på baggrund af indhentede prisestimater på markedets aktuelle salgspriser på lignende projekter fra uafhængig mægler med fradrag af forventede direkte salgsbyggemodningsomkostninger.

## **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.

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 gældsmetode 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.