

# Ejendomsselskabet Vibeholms Allé 25-27 ApS

Vibeholms Allé 25

2605 Brøndby

CVR-nr. 43133519

## Årsrapport for 2023

2. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 23-04-2024

Jesper Grønbo Alm  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2023 - 31-12-2023 for Ejendomsselskabet Vibeholms Allé 25-27 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2023 - 31-12-2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brøndby, den 23-04-2024

### **Direktion**

Jesper Grønbo Alm  
Direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Vibeholms Allé 25-27 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Vibeholms Allé 25-27 ApS for regnskabsåret 01-01-2023 - 31-12-2023 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 revisorers 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 opstilling 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.

Randers, den 23-04-2024

#### Redmark

#### Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 29442789

Jens Amstrup  
Statsautoriseret revisor  
mne11905

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Ejendomsselskabet Vibeholms Allé 25-27 ApS Vibeholms Allé 25 2605 Brøndby
CVR-nr.	43133519
Stiftelsesdato	17-03-2022
Regnskabsår	01-01-2023 - 31-12-2023
<b>Direktion</b>	Jesper Grønbo Alm
<b>Revisor</b>	Redmark Godkendt Revisionspartnerselskab Tronholmen 5 8960 Randers SØ

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i er køb, salg og udlejning af fast ejendom samt al virksomhed, som efter ledelsens skøn står i forbindelse hermed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2023 - 31-12-2023 udviser et resultat på kr. -46.365, og selskabets balance pr. 31-12-2023 udviser en balancesum på kr. 13.118.107, og en egenkapital på kr. 330.082.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Vibeholms Allé 25-27 ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Ejendommen er ændret fra at være klassificeret som investeringsejendom til regnskabsmæssig værdi, da ledelsen finder dette mere retvisende.

Sammenligningstillene er tilpasset. Egenkapitalen og resultat er for 2022 reduceret med t.kr. 31

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

## Generelt

### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

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. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og ejendomsomkostninger.

### Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktiverens brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i 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.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart 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 forskellig.

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Bygninger	10-50 år	4.800.000

Der afskrives ikke på grunde.

Den regnskabsmæssige værdi af 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 den lavere genindvindingsværdi. Denne nedskrivningstest gennemføres årligt på igangværende udviklingsprojekter, uanset om der er indikationer for værdifald.

Genindvindingsværdien for aktiviet 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.

### Andre tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.



## Anvendt regnskabspraksis

### Likvider

Likvider omfatter indestående bank.

### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### Hensatte forpligtelser

#### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

### 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 deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Anden gæld

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

### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Resultatopgørelse

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>676.334</b>	<b>679.513</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-177.834	-40.000
<b>Driftsresultat</b>		<b>498.500</b>	<b>639.513</b>
Andre finansielle indtægter		12.477	115
Andre finansielle omkostninger		-575.808	-201.541
<b>Resultat før skat</b>		<b>-64.831</b>	<b>438.087</b>
Skat af årets resultat	1	18.466	-101.640
<b>Årets resultat</b>		<b>-46.365</b>	<b>336.447</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-46.365	336.447
<b>Resultatdisponering</b>		<b>-46.365</b>	<b>336.447</b>

## Balance 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	2	12.388.010	11.496.097
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>12.388.010</b>	<b>11.496.097</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>12.388.010</b>	<b>11.496.097</b>
Andre tilgodehavender		730.097	219.334
<b>Tilgodehavender</b>		<b>730.097</b>	<b>219.334</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>0</b>	<b>100.751</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>730.097</b>	<b>320.085</b>
<b>Aktiver</b>		<b>13.118.107</b>	<b>11.816.182</b>

## Balance 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		290.082	336.447
<b>Egenkapital</b>		<b>330.082</b>	<b>376.447</b>
Hensættelser til udskudt skat		894	19.360
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>894</b>	<b>19.360</b>
Gæld til realkreditinstitutter		8.352.516	4.397.780
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>8.352.516</b>	<b>4.397.780</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		292.617	240.000
Gæld til banker		71.472	2.020.753
Leverandører af varer og tjenesteydelser		45.477	426.549
Selskabsskat		0	82.280
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		108.151	20.000
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		3.580.628	4.034.774
Deposita		336.270	198.239
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>4.434.615</b>	<b>7.022.595</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>12.787.131</b>	<b>11.420.375</b>
<b>Passiver</b>		<b>13.118.107</b>	<b>11.816.182</b>
Eventualforpligtelser	4		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	5		

**Egenkapitalopgørelse**

	<b>Virksomheds kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 01-01-2023	40.000	336.447	376.447
Årets resultat	0	-46.365	-46.365
<b>Egenkapital 31-12-2023</b>	<b>40.000</b>	<b>290.082</b>	<b>330.082</b>

## Noter

	<b>2023</b>	<b>2022</b>	
<b>1. Skat af årets resultat</b>			
Skat af årets resultat	0	82.280	
Regulering af udskudt skat	-18.466	19.360	
	<b>-18.466</b>	<b>101.640</b>	
<b>2. Grunde og bygninger</b>			
Kostpris primo	11.536.097	0	
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	1.069.747	11.536.097	
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>12.605.844</b>	<b>11.536.097</b>	
Af- og nedskrivninger primo	-40.000	0	
Årets afskrivninger	-177.834	-40.000	
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-217.834</b>	<b>-40.000</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>12.388.010</b>	<b>11.496.097</b>	
<b>3. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
	<b>Forfald efter 1 år</b>	<b>Forfald indenfor 1 år</b>	<b>Forfald efter 5 år</b>
Gæld til realkreditinstitutter	8.352.516	292.617	7.124.420
	<b>8.352.516</b>	<b>292.617</b>	<b>7.124.420</b>

**4. Eventualforpligtelser**

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

**5. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 8.645, er der givet pant i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 12.428.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Jesper Grønbo Alm

Direktør

Serienummer: 20827f49-e73d-4256-9dba-8b4f70f81461

IP: 213.32.xxx.xxx

2024-04-23 18:29:31 UTC



## Jens Amstrup

REDMARK, GODKENDT REVISIONSPARTNERSELSKAB CVR: 29442789

Statsautoriseret revisor

Serienummer: c8222eea-01c4-441e-ba44-8a57f984318a

IP: 91.144.xxx.xxx

2024-04-23 20:04:49 UTC



## Jesper Grønbo Alm

Dirigent

Serienummer: 20827f49-e73d-4256-9dba-8b4f70f81461

IP: 213.32.xxx.xxx

2024-04-27 18:38:28 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**