

Grant Thornton
Godkendt
Revisionspartnerselskab

Tronholmen 3
8960 Randers SØ
CVR-nr. 34209936

T (+45) 86 41 21 00
www.grantthornton.dk

Vinther & Lassen Ejendomme ApS

Ydervangen 9, 8920 Randers NV

CVR-nr. 41 01 93 52

Årsrapport

1. januar - 31. december 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. januar 2025.

Bjarke Bech Baadsgaard
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

| | |
|---|---|
| Ledespåtegning | 1 |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 2 |

Ledelsesberetning

| | |
|---------------------|---|
| Selskabsoplysninger | 4 |
| Ledelsesberetning | 5 |

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024

| | |
|--------------------------|----|
| Resultatopgørelse | 6 |
| Balance | 7 |
| Egenkapitalopgørelse | 9 |
| Noter | 10 |
| Anvendt regnskabspraksis | 11 |

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Vinther & Lassen 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers NV, den 30. januar 2025

Direktion

Peter Bøcher Christiansen

Bjarke Bech Baadsgaard

Kim Rasmussen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til anpartshaveren i Vinther & Lassen Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Vinther & Lassen Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

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.

Randers, den 30. januar 2025

Grant Thornton

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Thomas Hedegaard

statsautoriseret revisor
mne34336

Selskabsoplysninger

Selskabet Vinther & Lassen Ejendomme ApS
Ydervangen 9
8920 Randers NV

CVR-nr.: 41 01 93 52
Stiftet: 18. december 2019
Hjemsted: Randers
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
6. regnskabsår

Direktion Peter Bøcher Christiansen
Bjarke Bech Baadsgaard
Kim Rasmussen

Revision Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab
Tronholmen 3
8960 Randers SØ

Bankforbindelse Sparekassen Danmark

Modervirksomhed Vinther & Lassen Holding ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af, at investere i ejendomme og drive udlejning heraf.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Årets bruttofortjeneste udgør 568 t.kr. mod 542 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 262 t.kr. mod 300 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| <u>Note</u> | <u>2024</u> | <u>2023</u> |
|--|----------------|----------------|
| Bruttofortjeneste | 568.390 | 541.504 |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | -84.146 | -84.146 |
| Driftsresultat | 484.244 | 457.358 |
| Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder | 145 | 141 |
| Andre finansielle indtægter | 1.459 | 240 |
| 1 Øvrige finansielle omkostninger | -149.776 | -72.876 |
| Resultat før skat | 336.072 | 384.863 |
| 2 Skat af årets resultat | -73.933 | -84.668 |
| Årets resultat | 262.139 | 300.195 |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Overføres til overført resultat | 262.139 | 300.195 |
| Disponeret i alt | 262.139 | 300.195 |

Balance 31. december

| Aktiver | <u>2024</u> | <u>2023</u> |
|--|-------------------------|-------------------------|
| <u>Note</u> | | |
| Anlægsaktiver | | |
| Grunde og bygninger | <u>4.563.450</u> | <u>4.647.596</u> |
| Materielle anlægsaktiver i alt | <u>4.563.450</u> | <u>4.647.596</u> |
| Anlægsaktiver i alt | <u>4.563.450</u> | <u>4.647.596</u> |
| Omsætningsaktiver | | |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 4.976 | 4.831 |
| Andre tilgodehavender | <u>60.750</u> | <u>0</u> |
| Tilgodehavender i alt | <u>65.726</u> | <u>4.831</u> |
| Likvide beholdninger | <u>782.698</u> | <u>595.125</u> |
| Omsætningsaktiver i alt | <u>848.424</u> | <u>599.956</u> |
| Aktiver i alt | <u>5.411.874</u> | <u>5.247.552</u> |

Balance 31. december

| Passiver | <u>2024</u> | <u>2023</u> |
|---|-------------------------|-------------------------|
| <u>Note</u> | | |
| Egenkapital | | |
| Virksomhedskapital | 40.000 | 40.000 |
| Overført resultat | <u>1.324.234</u> | <u>1.062.095</u> |
| Egenkapital i alt | <u>1.364.234</u> | <u>1.102.095</u> |
| Hensatte forpligtelser | | |
| Hensættelser til udskudt skat | <u>35.921</u> | <u>28.736</u> |
| Hensatte forpligtelser i alt | <u>35.921</u> | <u>28.736</u> |
| Gældsforpligtelser | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | 1.784.266 | 1.705.608 |
| Deposita | 19.500 | 19.500 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | <u>1.500.000</u> | <u>1.500.000</u> |
| 3 Langfristede gældsforpligtelser i alt | <u>3.303.766</u> | <u>3.225.108</u> |
| 3 Kortfristet del af langfristet gæld | 63.300 | 355.200 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 15.875 | 15.625 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 489.747 | 370.876 |
| Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder | 66.748 | 77.484 |
| Anden gæld | <u>72.283</u> | <u>72.428</u> |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | <u>707.953</u> | <u>891.613</u> |
| Gældsforpligtelser i alt | <u>4.011.719</u> | <u>4.116.721</u> |
| Passiver i alt | <u>5.411.874</u> | <u>5.247.552</u> |
| 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |
| 5 Eventualposter | | |

Egenkapitalopgørelse

| | Virksomhedskapital | Overført resultat | I alt |
|--|---------------------------|--------------------------|------------------|
| Egenkapital 1. januar 2023 | 40.000 | 761.900 | 801.900 |
| Årets overførte overskud eller underskud | 0 | 300.195 | 300.195 |
| Egenkapital 1. januar 2024 | 40.000 | 1.062.095 | 1.102.095 |
| Årets overførte overskud eller underskud | 0 | 262.139 | 262.139 |
| | 40.000 | 1.324.234 | 1.364.234 |

Noter

| | <u>2024</u> | <u>2023</u> |
|--|-----------------------|----------------------|
| 1. Øvrige finansielle omkostninger | | |
| Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder | 41.387 | 37.694 |
| Andre finansielle omkostninger | <u>108.389</u> | <u>35.182</u> |
| | <u>149.776</u> | <u>72.876</u> |

| | | |
|----------------------------------|----------------------|----------------------|
| 2. Skat af årets resultat | | |
| Skat af årets resultat | 66.748 | 77.484 |
| Årets regulering af udskudt skat | <u>7.185</u> | <u>7.184</u> |
| | <u>73.933</u> | <u>84.668</u> |

| 3. Gældsforpligtelser | Gæld i alt 31/12 2024 | Kortfristet del af lang- fristet gæld | Langfristet gæld 31/12 2024 | Restgæld efter 5 år |
|--------------------------------------|----------------------------------|--|--|--------------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 1.847.566 | 63.300 | 1.784.266 | 1.448.000 |
| Deposita | 19.500 | 0 | 19.500 | 0 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | <u>1.500.000</u> | <u>0</u> | <u>1.500.000</u> | <u>0</u> |
| | <u>3.367.066</u> | <u>63.300</u> | <u>3.303.766</u> | <u>1.448.000</u> |

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.847 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 4.563, t.kr.

5. Eventualposter**Sambeskatning**

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Kim Rasmussen Holding, Randers ApS, CVR-nr. 31857066, som er administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsrapport.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Vinther & Lassen 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 er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 18.

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 måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og drift af ejendom.

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, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, 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.

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).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

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

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

Bygninger Brugstid 25 år Restværdi 20 %

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

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

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

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Anvendt regnskabspraksis

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

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Vinther & Lassen 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 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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

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 låneoptagelsestidspunktet 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 nominel værdi.