

VIPE boligudlejning ApS

Skovspurvevej 7, 9800 Hjørring
CVR-nr. 43 98 40 55

Årsrapport for 2024

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 03.06.25

Marie Mølgaard Vinther Pedersen
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Resultatopgørelse	6
Balance	7 - 8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10 - 15

Selskabet

VIPE boligudlejning ApS
Skovspurvevej 7
9800 Hjørring
Hjemsted: Hjørring
CVR-nr.: 43 98 40 55
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Marie Mølgaard Vinther Pedersen

Revisor

Beierholm
Godkendt Revisionspartnerselskab

Modervirksomhed

MMV Holding ApS, Hjørring

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 for VIPE boligudlejning ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.24 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hjørring, den 23. maj 2025

Direktionen

Marie Mølgaard Vinther Pedersen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i VIPE boligudlejning ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for VIPE boligudlejning ApS for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder oplysning om anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse 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 revisors 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, den 23. maj 2025

Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Per Lindholt

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne21381

		13.04.23
	2024	31.12.23
Note	DKK	DKK
Bruttofortjeneste	91.733	11.441
Finansielle indtægter	5	87
2 Finansielle omkostninger	-62.031	-40.296
Resultat før skat	29.707	-28.768
Skat af årets resultat	-15.561	15.354
Årets resultat	14.146	-13.414
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	14.146	-13.414
I alt	14.146	-13.414

AKTIVER

	31.12.24 DKK	31.12.23 DKK
Investeringsejendomme	1.551.052	1.551.052
Materielle anlægsaktiver i alt	1.551.052	1.551.052
Anlægsaktiver i alt	1.551.052	1.551.052
Udskudt skatteaktiv	0	15.354
Tilgodehavender i alt	0	15.354
Likvide beholdninger	44.468	489
Omsætningsaktiver i alt	44.468	15.843
Aktiver i alt	1.595.520	1.566.895

PASSIVER		31.12.24	31.12.23
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	40.000	40.000
	Overkurs ved emission	0	610.000
	Overført resultat	610.732	-13.414
	Egenkapital i alt	650.732	636.586
	Hensættelser til udskudt skat	207	0
	Hensatte forpligtelser i alt	207	0
3	Gæld til realkreditinstitutter	730.856	742.988
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	730.856	742.988
3	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	12.697	12.071
	Gæld til tilknyttede virksomheder	191.028	165.250
	Anden gæld	10.000	10.000
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	213.725	187.321
	Gældsforpligtelser i alt	944.581	930.309
	Passiver i alt	1.595.520	1.566.895

4 Oplysninger om dagsværdi

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overkurs ved emission	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 13.04.23 - 31.12.23			
Indskudskapital i forbindelse med stiftelse	40.000	610.000	0
Forslag til resultatdisponering	0	0	-13.414
Saldo pr. 31.12.23	40.000	610.000	-13.414
Egenkapitalopgørelse for 01.01.24 - 31.12.24			
Saldo pr. 01.01.24	40.000	610.000	-13.414
Overførsler til/fra andre reserver	0	-610.000	610.000
Forslag til resultatdisponering	0	0	14.146
Saldo pr. 31.12.24	40.000	0	610.732

1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at udleje ejendomme.

		13.04.23
	2024	31.12.23
	DKK	DKK

2. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder	10.778	5.250
Øvrige finansielle omkostninger	51.253	35.046
I alt	62.031	40.296

3. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.24	Gæld i alt 31.12.23
Gæld til realkreditinstitutter	12.697	725.227	743.553	755.059
I alt	12.697	725.227	743.553	755.059

4. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Dagsværdi pr. 31.12.24	1.551.052
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	0

Opgørelse af dagsværdien på investeringsejendommen er baseret på en forventet udlejningsprocent på 100% og et afkastkrav på 7%.

Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Ejendommen anvendes til boligudlejning og har en central beliggenhed i Hjørring.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakt på lejemålet svarende til budgetterede lejeindtægter for det kommende år på t.DKK 126.

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 780 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 1.551.

6. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger.

Af- og nedskrivninger

Investeringsejendomme afskrives ikke.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiel omkostning.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne 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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.