



**VESTERHØJ EJENDOMME APS
SVENDBORGVEJ 364, ÅSTRUP
FAABORG**

CVR. NR. 42 38 21 75

**ÅRSRAPPORT
10. MAJ 2021 - 30. SEPTEMBER 2022
(1. regnskabsår)**

**Fremlagt og godkendt på den
ordinære generalforsamling,
den 20. december 2022**

Kennet J. Krogh
dirigent



LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 10. maj 2021 - 30. september 2022 for Vesterhøj Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige.

Årsregnskabet giver derfor efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af selskabets aktiviteter.

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

Selskabet opfylder betingelserne for fritagelse af revision.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 20. december 2022

Direktion

Kennet J. Krogh



REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSRAPPORT

Til ledelsen i Vesterhøj Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Vesterhøj Ejendomme ApS for regnskabsåret 10. maj 2021 – 30. september 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Svendborg, den 20. december 2022

N.G. CHRISTENSEN
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab
CVR nr. 38 69 59 16

Nicolai Groth-Christensen
statsaut. revisor
mne34124



LEDELSESBERETNING

Selskabets aktivitet består i udlejning af ejendommen Industrivej 2, Vester Åby.

Årets resultat er opgjort til et overskud på kr. 336.325. Resultatet betragtes som tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 2.514.947 og en egenkapital på kr. 376.325.

Der er, efter regnskabsårets afslutning, ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

RESULTATOPGØRELSE

Nettoomsætning / huslejeindtægt

Nettoomsætningen ved udlejning af ejendommen indregnes i resultatopgørelsen i takt med lejeperioden.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reparation og vedligeholdelse af ejendommen, ejendomsskatter, forsikringer og administration m.v.

Bruttofortjeneste

I den eksterne årsrapport har selskabet valgt at sammendrage posterne nettoomsætning og andre eksterne omkostninger under betegnelsen bruttofortjeneste.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger vedrører renter af gældsbevægelse og pengeinstitut.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af aktuel skat af årets skattepligtige indkomst samt regulering af udskudt skat.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til deres skattepligtige indkomst og med fuld fordeling vedrørende skattemæssige underskud.



BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Ejendommen er målt til anskaffelsessum med fradrag af afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som anskaffelsessum med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivets forventede brugstid:

Ejendommen - 10 år - 50 år - Scrapværdi kr. 760.000.

Driftsmateriel er målt til anskaffelsessum med fradrag af afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som anskaffelsessum med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Driftsmateriel - 10 år, restværdi kr. 0.

Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Der har ikke været indikationer på værdiforringelse i regnskabsåret.

Omsætningsaktiver

Tilgodehavender er målt til nominel værdi efter fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab efter individuel vurdering.

Hensatte forpligtelser

Der er afsat udskudt skat med 22% af forskellen på de regnskabsmæssige værdier og skattemæssige værdier på aktiver.

Gældsforpligtelser

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.



RESULTATOPGØRELSE 10. MAJ 2021 - 30. SEPTEMBER 2022

Noter

BRUTTOFORTJENSTE	572.619
Afskrivninger af anlægsaktiver	<u>-83.727</u>
DRIFTSRESULTAT	488.892
Øvrige finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-8.791
Andre finansielle omkostninger	<u>-47.597</u>
RESULTAT FØR SKAT	432.504
Skat af årets resultat	<u>-96.179</u>
ÅRETS RESULTAT	<u>336.325</u>
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING	
Udbytte	0
Overført til næste år	<u>336.325</u>
DISPONERET I ALT	<u>336.325</u>



BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2022

AKTIVER

Noter

Grunde og bygninger	2.024.403
Driftsmateriel og inventar	<u>363.853</u>
ANLÆGSAKTIVER	<u>2.388.256</u>
 Tilgodehavender fra salg	14.715
Andre tilgodehavender	17.070
Periodeafgrænsningsposter	<u>19.530</u>
Tilgodehavender	<u>51.315</u>
 Likvide beholdninger	<u>75.376</u>
 OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>126.691</u>
 AKTIVER	<u><u>2.514.947</u></u>



BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2022

PASSIVER

Noter

	Anpartskapital	40.000
	Overført resultat	336.325
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>
	EGENKAPITAL	<u>376.325</u>
	Hensættelser til udskudt skat	<u>21.573</u>
	HENSATTE FORPLIGTELSE	<u>21.573</u>
1	Prioritetsgæld	1.527.659
	Huslejedepositum	<u>104.344</u>
	Langfristede gældsforpligtelser	<u>1.632.003</u>
	Prioritetsgæld, afdrag 2022/2023	123.894
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	18.737
	Gæld til tilknyttede virksomheder	269.706
	Anden gæld	<u>72.709</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser	<u>485.046</u>
	GÆLDSFORPLIGTELSE	<u>2.117.049</u>
	PASSIVER	<u>2.514.947</u>
2	Eventualforpligtelser	
3	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	



EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anparts- kapital	Overført resultat	Udbytte	I alt
Indbetalt ved stiftelsen	40.000	0	0	40.000
Udloddet udbytte	0	0	0	0
Overført resultat	<u>0</u>	<u>336.325</u>	<u>0</u>	<u>336.325</u>
Egenkapital 30/9 2022	<u><u>40.000</u></u>	<u><u>336.325</u></u>	<u><u>0</u></u>	<u><u>376.325</u></u>



NOTER

1 PRIORITETSGÆLD

Industrivej 2, Vester Åby

Gældsbev	1.651.553
Afdrag kommende år	<u>-123.894</u>
	<u><u>1.527.659</u></u>

Restgæld efter 5 år, kr. 1.006.608.

2 EVENTUALFORPLIGELSER

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne selskaber. Selskabet hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter. Hæftelsen fremgår af administrationsselskabets årsrapport, Vesterhøj Holding ApS.

3 PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitut, kr. 1.651.553 er der givet pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på kr. 2.024.403.