



Tlf.: 96 14 27 00  
skive@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Asylgade 1 U, 5. sal  
DK-7800 Skive  
CVR-nr. 20 22 26 70

**VL EJENDOMME APS**  
**SVERRIGSVEJ 3, 7800 SKIVE**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 6. maj 2024

---

Vivi Sørensen

CVR-NR. 34 21 61 26

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger .....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse .....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	VL Ejendomme ApS Sverrigsvej 3 7800 Skive
	CVR-nr.: 34 21 61 26 Stiftet: 24. januar 2012 Kommune: Skive Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Vivi Sørensen Lena Kirketerp-Møller
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Asylgade 1 U, 5. sal 7800 Skive
<b>Pengeinstitut</b>	Sparekassen Danmark Frederiksgade 6 7800 Skive
<b>Advokat</b>	Advokathuset Funch og Nielsen Resenvej 83 7800 Skive

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for VL Ejendomme 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. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skive, den 6. maj 2024

Direktion:

---

Vivi Sørensen

---

Lena Kirketerp-Møller

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### *Til kapitalejerne i VL Ejendomme ApS*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for VL Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### 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.

Skive, den 6. maj 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Morten Hagerup  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne23294

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>601.765</b>	<b>608.646</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-78.000	-376.606
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>523.765</b>	<b>232.040</b>
Andre finansielle indtægter .....		0	52
Øvrige finansielle omkostninger.....		-239.174	-137.919
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>284.591</b>	<b>94.173</b>
Skat af årets resultat.....	1	-62.700	-20.839
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>221.891</b>	<b>73.334</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		221.891	73.334
<b>I ALT</b> .....		<b>221.891</b>	<b>73.334</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme.....		7.546.000	7.624.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>2</b>	<b>7.546.000</b>	<b>7.624.000</b>
Andre værdipapirer.....		10.000	0
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>10.000</b>	<b>0</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>7.556.000</b>	<b>7.624.000</b>
Andre tilgodehavender.....		1	26.291
Tilgodehavende selskabsskat.....		9.300	1.182
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>9.301</b>	<b>27.473</b>
<b>Likvider.....</b>		<b>713.115</b>	<b>353.311</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>722.416</b>	<b>380.784</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>8.278.416</b>	<b>8.004.784</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		80.000	80.000
Overført resultat.....		3.807.713	3.585.822
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>3.887.713</b>	<b>3.665.822</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		549.000	516.000
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>549.000</b>	<b>516.000</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		15.000	15.000
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....		3.488.366	3.547.566
Anden gæld.....		248.862	260.396
Periodeafgrænsningsposter.....		89.475	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>3.841.703</b>	<b>3.822.962</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>3.841.703</b>	<b>3.822.962</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>8.278.416</b>	<b>8.004.784</b>
<b>Medarbejderforhold</b>	<b>4</b>		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	80.000	3.585.822	3.665.822
Forslag til resultatdisponering.....		221.891	221.891
<b>Egenkapital 31. december 2023.....</b>	<b>80.000</b>	<b>3.807.713</b>	<b>3.887.713</b>

## NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>1</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst .....	29.700	37.818	
Regulering skat vedrørende tidligere år .....	0	21	
Regulering af udskudt skat .....	33.000	-17.000	
	<b>62.700</b>	<b>20.839</b>	
 <b>Materielle anlægsaktiver</b>			 <b>2</b>
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2023 .....		6.993.900	
<b>Kostpris 31. december 2023 .....</b>		<b>6.993.900</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2023 .....		630.100	
Årets værdireguleringer .....		-78.000	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2023 .....</b>		<b>552.100</b>	
 <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023 .....</b>		 <b>7.546.000</b>	

*Dagsværdi for ejendomme*

Erhvervsjendommene består af 4 udlejningsejendomme beliggende i industriområdet i Skive. Bygningerne bliver løbende renoveret således de hele tiden fremstår præsentable og funktionsduelige, og selskabet oplever sjældent perioder med tomgang.

Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende 5 år vurderes at udgøre 661 tkr. samlet set for de 4 ejendomme, hvilket bygger på historiske resultater fra tidligere år samt forventninger om udlejningsprocent af lejemålene på ca. 95% og et stabilt driftsafkast de næste 5 år.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 8,75 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 8,75 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende erhvervsjendomme i Skive.

*Følsomhedsanalyse:*

En ændring i afkast krav på +0,5% vil medføre en reduktion af dagsværdien med 408 tkr.

En ændring i afkast krav på -0,5% vil medføre en stigning i dagsværdien på 457 tkr.

## NOTER

		<b>Note</b>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>3</b>
	Andre værdi- papirer	
Tilgang.....	10.000	
Kostpris 31. december 2023.....	10.000	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....</b>	<b>10.000</b>	
	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Medarbejderforhold</b>		<b>4</b>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for VL Ejendomme ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Finansielle anlægsaktiver**

Finansielle anlægsaktiver omfatter unoterede andele/garantbeviser, der ikke forventes afhændet. Disse andele/garantbeviser måles til kostpris.

### **Tilgodehavender**

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

### **Skyldig skat 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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### **Gældsforpligtelser**

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter, passiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.