

## Videbæks Ejendomme 1 ApS

Thomas Koppels Gade 30, 1,  
8000 Aarhus C

CVR-nr. 42526819

## Årsrapport for 2023

3. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 14. maj 2024

---

Mogens Faurby Videbæk  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning .....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet .....	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 1. januar 2023 - 31. december 2023 for Videbæks Ejendomme 1 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 2023 - 31. december 2023.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt. Det indstilles til den ordinære generalforsamlings godkendelse, at revision af årsregnskabet for det kommende år ligeledes fravælges.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 14. maj 2024

### Direktion

Mogens Faurby Videbæk  
Direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i Videbæks Ejendomme 1 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Videbæks Ejendomme 1 ApS for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 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 FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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.

København, den 14. maj 2024

### **HARBOE CONSULT ApS – GODKENDT REVISIONSVIRKSOMHED**

CVR-nr. 35649417

Michael Harboe  
Registreret revisor  
mne661

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Videbæks Ejendomme 1 ApS Thomas Koppels Gade 30, 1, 8000 Aarhus C
CVR-nr.	42526819
Stiftelsesdato	30. juni 2021
Regnskabsår	1. januar 2023 - 31. december 2023
<b>Direktion</b>	Mogens Faurby Videbæk, Direktør
<b>Revisor</b>	HARBOE CONSULT ApS – GODKENDT REVISIONSVIRKSOMHED Jens Kofods Gade 1 1268 København K
CVR-nr.	35649417

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning til private og erhverv.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 udviser et resultat på kr. -193.165, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en balancesum på kr. 26.272.626, og en egenkapital på kr. 10.285.073.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for Videbæks Ejendomme 1 ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter mv., og indregnes i takt med lejen forfalder.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration m.v..

### Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	0%

Der afskrives ikke på grunde

Fortjeneste eller tab ved afhændelse materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle 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 aktivitet 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.

#### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

## Anvendt regnskabspraksis

### Egenkapital

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

### Udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### 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.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede leasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal 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>501.689</b>	<b>571.852</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-388.310	-383.653
<b>Driftsresultat</b>		<b>113.379</b>	<b>188.199</b>
Andre finansielle indtægter		6.542	12.748
Finansielle omkostninger	1	-411.082	-97.793
<b>Resultat før skat</b>		<b>-291.161</b>	<b>103.154</b>
Skat af årets resultat	2	97.996	-20.140
<b>Årets resultat</b>		<b>-193.165</b>	<b>83.014</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-193.165	83.014
<b>Resultatdisponering</b>		<b>-193.165</b>	<b>83.014</b>

**Balance 31. december**

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	3	25.451.024	25.547.195
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>25.451.024</b>	<b>25.547.195</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>25.451.024</b>	<b>25.547.195</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	19.626
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder		12.568	0
Periodeafgrænsningsposter		10.232	9.590
<b>Tilgodehavender</b>		<b>22.800</b>	<b>29.216</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>798.802</b>	<b>888.260</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>821.602</b>	<b>917.476</b>
<b>Aktiver</b>		<b>26.272.626</b>	<b>26.464.671</b>

## Balance 31. december

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overkurs ved emission		0	10.518.351
Overført resultat		10.245.073	-80.113
<b>Egenkapital</b>		<b>10.285.073</b>	<b>10.478.238</b>
Hensættelser til udskudt skat		2.633.807	2.719.235
Andre hensatte forpligtelser		69.028	79.081
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>2.702.835</b>	<b>2.798.316</b>
Gæld til banker		10.182.000	11.802.500
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>10.182.000</b>	<b>11.802.500</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		1.488.000	90.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		871.191	838.003
Gæld til tilknyttede virksomheder		377.846	0
Selskabsskat til tilknyttede virksomheder		0	104.544
Deposita		365.681	353.070
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.102.718</b>	<b>1.385.617</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>13.284.718</b>	<b>13.188.117</b>
<b>Passiver</b>		<b>26.272.626</b>	<b>26.464.671</b>
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		

## Egenkapitalopgørelsen

	<b>Virksomheds kapital</b>	<b>Overkurs ved emission</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2023	40.000	10.518.351	-80.113	10.478.238
Årets resultat	0	0	-193.165	-193.165
Overført fra overkurs ved emission	0	-10.518.351	10.518.351	0
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>40.000</b>	<b>0</b>	<b>10.245.073</b>	<b>10.285.073</b>

Virksomhedskapitalen har været uændret siden stiftelsen.

## Noter

	2023	2022	
<b>1. Finansielle omkostninger</b>			
Andre finansielle omkostninger	411.082	97.793	
	<b>411.082</b>	<b>97.793</b>	
<b>2. Skat af årets resultat</b>			
Skat af årets resultat	12.568	-104.544	
Regulering af udskudt skat	74.428	84.404	
Regulering af skat vedr. tidligere år	11.000	0	
	<b>97.996</b>	<b>-20.140</b>	
<b>3. Grunde og bygninger</b>			
Kostpris primo	26.313.185	26.250.000	
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	292.139	63.185	
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>26.605.324</b>	<b>26.313.185</b>	
Af- og nedskrivninger primo	-765.990	-382.337	
Årets afskrivninger	-388.310	-383.653	
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-1.154.300</b>	<b>-765.990</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>25.451.024</b>	<b>25.547.195</b>	
<b>4. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
	<b>Forfald efter 1 år</b>	<b>Forfald indenfor 1 år</b>	<b>Forfald efter 5 år</b>
Gæld til banker	10.182.000	1.488.000	4.230.000
	<b>10.182.000</b>	<b>1.488.000</b>	<b>4.230.000</b>

**5. Eventualforpligtelser**

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen. Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Videbæks Holding ApS, der er administrationsselskab i sambeskatningen.

**6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Selskabets pengeinstitut har til sikkerhed for mellemværende pr. statusdagen bogført til t.kr. 11.670 afgivet pant i fast ejendom, som pr. statusdagen er bogført til t.kr. 25.451.