Tlf.: 89 30 78 00
aarhus@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Vestre Ringgade 28
DK-8000 Aarhus C
CVR-nr. 20 22 26 70

VICTORY EJENDOMME APS

SINDALSVEJ 11, 8240 RISSKOV

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 8. februar 2024

_____

Jesper Sørensen

CVR-NR. 33 75 82 43

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11-12
Anvendt regnskabspraksis	13-15

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Victory Ejendomme ApS Sindalsvej 11 8240 Risskov	
	CVR-nr.:	33 75 82 43
	Stiftet:	8. juni 2011
	Kommune:	Aarhus
	Regnskabsår:	1. januar - 31. december
Direktion	Jesper Danius Lindgren Sørensen	
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Vestre Ringgade 28 8000 Aarhus C	
Pengeinstitut	Middelfart Sparekasse Rosensgade 18-20 8000 Aarhus C	
	Kompasbank Frydenlundsvej 30 2950 Vedbæk	

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Victory Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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 min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 8. februar 2024

Direktion:

_____
Jesper Danius Lindgren Sørensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejeren i Victory Ejendomme ApS

Konklusion
Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Victory 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 revisorers 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 revisorers 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.

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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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.

Aarhus, den 8. februar 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Ulrik Moeslund Olsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35407

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter
Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af selskabets ejendom.

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.
BRUTTOFORTJENESTE		**871.848**	**881.317**
Af- og nedskrivninger		-364.959	-322.235
DRIFTSRESULTAT		**506.889**	**559.082**
Andre finansielle indtægter	2	542.926	91.664
Andre finansielle omkostninger	3	-738.582	-177.898
RESULTAT FØR SKAT		**311.233**	**472.848**
Skat af årets resultat	4	-68.472	-104.027
ÅRETS RESULTAT		**242.761**	**368.821**

FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING

Foreslået udbytte for regnskabsåret	500.000	0
Overført resultat	-257.239	368.821
I ALT	**242.761**	**368.821**

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Grunde og bygninger		16.608.000	17.496.000
Materielle anlægsaktiver	5	**16.608.000**	**17.496.000**
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder		7.572.842	0
Finansielle anlægsaktiver	6	**7.572.842**	**0**
ANLÆGSAKTIVER		**24.180.842**	**17.496.000**
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	70.959
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		359.191	330.911
Tilgodehavender		**359.191**	**401.870**
Likvider		**375.823**	**91.125**
OMSÆTNINGSAKTIVER		**735.014**	**492.995**
AKTIVER		**24.915.856**	**17.988.995**

PASSIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Anpartskapital		80.000	80.000
Reserve for opskrivninger		7.097.729	7.934.053
Overført overskud		430.771	525.319
Forslag til udbytte		500.000	0
EGENKAPITAL		**8.108.500**	**8.539.372**
Hensættelse til udskudt skat		2.379.315	2.507.862
HENSATTE FORPLIGTELSER		**2.379.315**	**2.507.862**
Gæld til realkreditinstitutter		8.590.340	5.748.444
Banklån		4.853.158	0
Anden gæld		157.517	227.545
Langfristede gældsforpligtelser	7	**13.601.015**	**5.975.989**
Gæld til realkreditinstitutter		335.376	386.661
Leverandører af varer og tjenesteydelser		46.409	46.409
Gæld til tilknyttede virksomheder		343.518	181.689
Selskabsskat		7.020	108.106
Anden gæld		55.149	186.906
Periodeafgrænsningsposter		39.554	56.001
Kortfristede gældsforpligtelser		**827.026**	**965.772**
GÆLDSFORPLIGTELSER		**14.428.041**	**6.941.761**
PASSIVER		**24.915.856**	**17.988.995**

Eventualposter mv.	8	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9	

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Reserve for opskrivninger	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	80.000	7.934.053	525.319	0	8.539.372
Forslag til resultatdisponering.....			-257.239	500.000	242.761
Andre lovpligtige bindinger					
Årets opskrivninger.....		-673.633			-673.633
Overførsler					
Tilladt udligning.....		-162.691	162.691		0
Egenkapital 31. december 2023.....	**80.000**	**7.097.729**	**430.771**	**500.000**	**8.108.500**

NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
Personaleomkostninger			**1**
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1	
Andre finansielle indtægter			**2**
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	496.793	91.664	
Finansielle indtægter i øvrigt	46.133	0	
	542.926	**91.664**	
Andre finansielle omkostninger			**3**
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	43.685	7.784	
Finansielle omkostninger i øvrigt	694.897	170.114	
	738.582	**177.898**	
Skat af årets resultat			**4**
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	7.020	108.106	
Regulering af udskudt skat	61.452	-4.079	
	68.472	**104.027**	

Materielle anlægsaktiver **5**

	Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2023	9.089.399
Tilgang	340.591
Kostpris 31. december 2023	**9.429.990**
Opskrivninger 1. januar 2023	10.823.381
Årets opskrivninger	-863.632
Opskrivninger 31. december 2023	**9.959.749**
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	2.416.780
Årets afskrivninger	364.959
Af- og nedskrivninger 31. december 2023	**2.781.739**
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	**16.608.000**
Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 41, stk. 1	7.500.055

NOTER

		Note
Finansielle anlægsaktiver		**6**
	Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder	
Tilgang	7.572.842	
Kostpris 31. december 2023	**7.572.842**	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	**7.572.842**	

Langfristede gældsforpligtelser **7**

	31/12 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2022 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	8.925.716	335.376	7.133.416	6.135.105
Banklån	4.853.158	0	3.053.158	0
Anden gæld	157.517	0	157.517	394.687
	13.936.391	**335.376**	**10.344.091**	**6.529.792**

Eventualposter mv. **8**

Eventualforpligtelser
Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor tilknyttede selskabers engagement med selskabernes hovedbank.

Selskabet har stillet kaution overfor søsterselskabs leasingarrangement hvor restydelsen pr. 31. december 2023 udgør 477 tkr.

Hæftelse i sambeskatningen
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Victory Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser **9**
Til sikkerhed for realkredit gæld, 8.926 tkr., er der tinglyst pantebrev på nom. 9.277 tkr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 16.608 tkr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, 4.853 tkr., er der tinglyst ejerpantebrev på nom. 5.000 tkr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2023 udgør 16.608 tkr.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Victory 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

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

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

Finansielle indtægter og omkostninger
Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, 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 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
Grunde og bygninger måles til dagsværdi. Der afskrives ikke på grunde.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	50 år	0 %

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

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.

Finansielle anlægsaktiver
Andre tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Værdiforringelse af anlægsaktiver
Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

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

Der 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.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringssats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

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.

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. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

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

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Gældsforpligtelser
Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. 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.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

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