Venfac Ejendomme ApS
Marøgelhøj 10, st
8520 Lystrup

CVR-nummer: 33 24 42 82

ÅRSRAPPORT
2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling,
den / 2025

_____
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning 2

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 3

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger 4

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024

Anvendt regnskabspraksis 5

Resultatopgørelse 8

Balance 9

Noter 11

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2024 for Venfac Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2024.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lystrup, den 30. juni 2025

Direktion

Frederik Venning

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i Venfac Ejendomme ApS
Vi har opstillet årsregnskabet for Venfac Ejendomme ApS for perioden 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter 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 årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 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.

Åbyhøj, den 30. juni 2025

ECO Revision ApS
CVR-nr.: 35891986

Kurt Hundebøll
Registreret revisor
mne418

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Venfac Ejendomme ApS Marøgelhøj 10, st 8520 Lystrup	
	CVR-nr.:	33 24 42 82
	Stiftet:	6. oktober 2010
	Regnskabsår:	1. januar - 31. december
Direktion	Frederik Venning	
Væsentligste aktivitet	Selskabets aktivitet er erhvervelse og udlejning af ejendomme samt at yde ejendomsserive og efter ledelsens skøn beslægtet virksomhed.	

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Venfac Ejendomme ApS for 2024 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste 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.

Aktiver indregnes i balancen, 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 for hver enkelt.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

Leasing

Leasingkontrakter betragtes som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationelle leasingaftaler og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasing- og lejeaftaler oplyses under eventualposter mv.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

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

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, produktionsomkostninger og andre driftsindtægter.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Nettoomsætning
Nettoomsætningen er indregnet med produktionsprincippet som indtægtsgrundlag. Nettoomsætningen indregnes med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Ejendomsudgifter
Ejendomsudgifter omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

Andre eksterne omkostninger
Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler mv.

Personaleomkostninger
Personaleomkostninger omfatter lønninger, herunder feriepenge, pensioner samt andre omkostninger til sociale sikring mv. I personaleomkostning er der fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle indtægter og omkostninger
Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld i fremmed valuta.

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
Øvrige materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers brugstid og restværdi.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse 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/andre driftsomkostninger.

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

Selskabsskat 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 efter den balanceorienterede gældsmetode 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser
Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2024

		2024	2023
	BRUTTOFORTJENESTE	**693.865**	**667.674**
1	Personaleomkostninger	-40.263	-42.789
	Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-28.523	-8.328
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	**625.079**	**616.557**
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	443.093	0
	DRIFTSRESULTAT	**1.068.172**	**616.557**
	Andre finansielle indtægter	1	0
	Andre finansielle omkostninger	-266.184	-157.069
	RESULTAT FØR SKAT	**801.989**	**459.488**
2	Skat af årets resultat	-180.493	-110.284
	ÅRETS RESULTAT	**621.496**	**349.204**
	FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	61.000
	Overført resultat	621.496	288.204
	DISPONERET I ALT	**621.496**	**349.204**

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2024
AKTIVER

		2024	2023
3	Grunde og bygninger	14.500.000	13.500.000
3	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	248.748	93.271
	Materielle anlægsaktiver	**14.748.748**	**13.593.271**
	ANLÆGSAKTIVER	**14.748.748**	**13.593.271**
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	13.600	0
	Selskabsskat	13.576	0
	Andre tilgodehavender	12.851	5.963
	Tilgodehavender	**40.027**	**5.963**
	OMSÆTNINGSAKTIVER	**40.027**	**5.963**
	AKTIVER	**14.788.775**	**13.599.234**

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2024
PASSIVER

		2024	2023
	Virksomhedskapital	80.000	80.000
	Overført resultat	8.632.155	8.010.659
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	61.000
4	**EGENKAPITAL**	**8.712.155**	**8.151.659**
	Hensættelse til udskudt skat	1.348.485	1.243.056
	HENSATTE FORPLIGTELSER	**1.348.485**	**1.243.056**
	Prioritetsgæld	0	3.555.026
	Deposita	196.276	196.276
	Langfristede gældsforpligtelser	**196.276**	**3.751.302**
	Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	0	180.000
	Kreditinstitutter	4.350.425	106.726
	Selskabsskat	0	34.296
	Anden gæld	181.434	132.195
	Kortfristede gældsforpligtelser	**4.531.859**	**453.217**
	GÆLDSFORPLIGTELSER	**4.728.135**	**4.204.519**
	PASSIVER	**14.788.775**	**13.599.234**

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

NOTER

		2024	2023
1	**Personaleomkostninger**		
	Antal personer beskæftiget	1	1
	Lønninger	30.993	34.864
	Andre omkostninger til social sikring	9.270	7.925
		40.263	**42.789**
2	**Skat af årets resultat**		
	Skat af årets resultat	72.424	98.296
	Årets ændring udskudt skat	105.429	3.181
	Regulering skat tidligere år	2.640	8.807
		180.493	**110.284**

		Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
3	**Materielle anlægsaktiver**		
	Kostpris, primo	7.871.085	166.464
	Tilgang i årets løb	556.907	184.000
	Afgang i årets løb	0	0
	Kostpris 31. december 2024	8.427.992	350.464
	Opskrivninger, primo	5.628.915	0
	Årets opskrivninger	443.093	0
	Opskrivninger 31. december 2024	6.072.008	0
	Af-/nedskrivninger, primo	0	-73.193
	Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver	0	0
	Årets af-/nedskrivninger	0	-28.523
	Af-/nedskrivninger 31. december 2024	0	-101.716
	Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	**14.500.000**	**248.748**

Selskabets investeringsejendomme er ejendomme i Aarhus området.
Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Ved beregning af dagsværdien er der anvendt et afkast på 6,0 %. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv.

Dagsværdiberegningen har taget udgangspunkt i en normalindtjening, hvor det forudsættes at selskabets lejemål er fuldt udlejet.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastansættelsen af dagsværdien.

NOTER

		Primo	Udbetalt udbytte	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
4	**Egenkapital**				
	Virksomhedskapital.....	80.000	0	0	80.000
	Overført resultat	8.010.659	0	621.496	8.632.155
	Forslag til udbytte for regnskabsåret.....	61.000	-61.000	0	0
		8.151.659	**-61.000**	**621.496**	**8.712.155**

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, er der afgivet pant i ejendom