Dansk Revision Roskilde
Godkendt revisionsaktieselskab
Køgevej 46A
DK-4000 Roskilde
roskilde@danskrevision.dk
www.danskrevision.dk
Telefon: +45 44 53 77 44
CVR: DK 14 67 80 93
Bank: 9173 4783 428768

Penneo dokumentnøgle: W1U0J-EKTO7-YHX7D-KKO83-Z4TBU-1BDZT

V.N. Ejendomme ApS

Algade 27, 1. 1.

4000 Roskilde

CVR-nummer 44270633

Årsrapport

31. august 2023 - 30. april 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. oktober 2024

_____

Fead Rama
Dirigent

GGi INDEPENDENT MEMBER

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger **2**

Påtegning og erklæring

Ledelsespåtegning 3

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet 4

Ledelsesberetning **5**

Årsregnskab

Resultatopgørelse 6

Aktiver 7

Passiver 8

Egenkapitalopgørelse 9

Noter 10

Anvendt regnskabspraksis 12

Penneo dokumentnøgle: W1U0J-EKTO7-YHX7D-KKO83-Z4TBU-1BDZT

Selskabsoplysninger

Selskab
V.N. Ejendomme ApS
Algade 27, 1. 1.
4000 Roskilde

Hjemstedskommune:	Roskilde
CVR-nummer:	44270633
Regnskabsperiode:	31. august 2023 - 30. april 2024

Direktion
Fead Rama

Revisor
Dansk Revision Roskilde
Godkendt revisionsaktieselskab
Køgevej 46A
4000 Roskilde

Kontaktperson:
Ewe Britt Bünsov Brøns

Penneo dokumentnøgle: W1U0J-EKTO7-YHX7D-KKO83-Z4TBU-1BDZT

Ledelsespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 31. august 2023 - 30. april 2024 for V.N. Ejendomme ApS.

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

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 31. august 2023 - 30. april 2024.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, 18. september 2024

Direktionen:

Fead Rama

Penneo dokumentnøgle: W1U0J-EKTO7-YHX7D-KKO83-Z4TBU-1BDZT

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til ledelsen i V.N. Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for V.N. Ejendomme ApS for regnskabsåret 31. august 2023 - 30. april 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere selskabets ledelse 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 selskabets ledelses 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, selskabets ledelse 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.

Roskilde, 18. september 2024

Dansk Revision Roskilde
Godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 14678093

Ewe Britt Bünsov Brøns
Partner, Registreret revisor
mne3224

Penneo dokumentnøgle: W1U0J-EKTO7-YHX7D-KKO83-Z4TBU-1BDZT

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter
Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i året været køb af ejendomme og udlejning af ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold
Selskabet er stiftet pr. 31. august 2023, og pr. 1. november 2023 er der investeret i udlejningsejendommen.

Der har været store udgifter til vedligeholdelse og ombygning af udlejningsejendommen i regnskabsåret.

Årets udvikling og resultat anses for ikke for tilfredsstillende.

Kapitaltab
Selskabet har tabt over halvdelen af selskabskapitalen. Selskabets ledelse forventer, at kapitalen reetableres ved indskud eller ved egen indtjening i løbet af de kommende år.

Usikkerhed om going concern
Selskabets ejere har tilkendegivet, at de fortsat vil støtte selskabet, og årsrapporten er derfor aflagt under forudsætning af fortsat drift.

Støtteerklæring
Selskabets ejere har afgivet erklæring om, at ville støtte selskabet med fornøden driftskapital de kommende 12 måneder.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning
Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

Penneo dokumentnøgle: W1U0J-EKTO7-YHX7D-KKO83-Z4TBU-1BDZT

Note	Resultatopgørelse	2023/24 DKK
	Perioden 31. august - 30. april	
	Bruttofortjeneste	**-1.380.646**
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-126.084
	Resultat før finansielle poster	**-1.506.730**
	Finansielle indtægter	989
1	Finansielle omkostninger	-324.692
	Resultat før skat	**-1.830.433**
	Skat af årets resultat	402.684
	Årets resultat	**-1.427.749**
	Forslag til resultatdisponering:	
	Overført resultat	-1.427.749
	Resultatdisponering i alt	**-1.427.749**
2	Antal beskæftigede	

Penneo dokumentnøgle: W1U0J-EKTO7-YHX7D-KKO83-Z4TBU-1BDZT

Note	Balance	2023/24 DKK
	Aktiver pr. 30. april	
	Grunde og bygninger	14.667.873
	Materielle anlægsaktiver	**14.667.873**
	Anlægsaktiver i alt	**14.667.873**
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	3.700
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0
	Udskudte skatteaktiver	27.738
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	374.946
	Andre tilgodehavender	98.921
	Periodeafgrænsningsposter	24.127
	Tilgodehavender	**529.432**
	Likvide beholdninger	**265.790**
	Omsætningsaktiver i alt	**795.222**
	Aktiver i alt	**15.463.095**

Penneo dokumentnøgle: W1U0J-EKTO7-YHX7D-KKO83-Z4TBU-1BDZT

Note	Balance	2023/24 DKK
	Passiver pr. 30. april	
	Virksomhedskapital	40.000
	Overført resultat	-1.427.749
	Egenkapital i alt	**-1.387.749**
	Gæld til realkreditinstitutter	5.521.960
	Kreditinstitutter	2.432.943
3	**Langfristede gældsforpligtelser**	**7.954.903**
	Gæld til realkreditinstitutter	452.358
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	653.140
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.540.556
	Gæld til tilknyttede virksomheder	6.249.886
	Kortfristede gældsforpligtelser	**8.895.941**
	Gældsforpligtelser i alt	**16.850.844**
	Passiver i alt	**15.463.095**
4	Usikkerhed ved fortsat drift	
5	Eventualforpligtelser	
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	

Penneo dokumentnøgle: W1U0J-EKTO7-YHX7D-KKO83-Z4TBU-1BDZT

Egenkapitalopgørelse

Egenkapital	Virksom-hedskapi-tal	Overført resultat	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 31. august - 30. april			
Saldo primo	40	0	40
Årets resultat	0	-1.428	-1.428
Egenkapital ultimo	**40**	**-1.428**	**-1.388**

Penneo dokumentnøgle: W1U0J-EKTO7-YHX7D-KKO83-Z4TBU-1BDZT

Noter		2023/24 DKK
1	**Finansielle omkostninger**	
	Renter tilknyttede virksomheder	64.887
	Andre finansielle omkostninger	259.805
	Finansielle omkostninger i alt	**324.692**
2	**Antal beskæftigede**	
	Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede.	
3	**Langfristede gældsforpligtelser**	
	Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	6.078.796

4 Usikkerhed ved fortsat drift

Årsregnskabet er udarbejdet under forudsætning af fortsat drift. Selskabets ledelse forventer, at der fremover fortsat kan opnås den fornødne finansiering af selskabets drift.

Kapitaltab
Selskabet har tabt over halvdelen af selskabskapitalen. Selskabets ledelse forventer, at kapitalen reetableres ved ved egen indtjening eller ved indskud i løbet af de kommende år.

Støtteerklæring
Selskabets ejere har afgivet erklæring om, at ville støtte selskabet med fornøden driftskapital de kommende 12 måneder.

5 Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet F. Rama Holding ApS for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.

Penneo dokumentnøgle: W1U0J-EKTO7-YHX7D-KKO83-Z4TBU-1BDZT

Noter	2023/24 DKK

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 5.889.711, er der tinglyst realkreditpantebreve i grunde og bygninger med nominelt DKK 6.000.000.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er der tinglyst ejerpantebreve i grunde og bygninger med nominelt DKK 5.500.000.

Grunde og bygninger er i årsrapporten indregnet med DKK 14.793.956.

Penneo dokumentnøgle: W1U0J-EKTO7-YHX7D-KKO83-Z4TBU-1BDZT

Anvendt regnskabspraksis

Generelt
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis
Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Generelt om indregning og måling
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 ressourcer 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 regnskabspost nedenfor.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter
Lejeindtægter, der indregnes i resultatopgørelsen, indeholder alene indtægter ved udlejning af selskabets investeringsejendomme. Momsbelagte indtægter indregnes med fradrag af moms.

Ejendommenes driftsomkostninger
Ejendommenes driftsomkostninger omfatter skatter og afgifter samt forsikringer, reparation og løbende vedligeholdelse samt større vedligeholdelsesarbejder.

Penneo dokumentnøgle: W1U0J-EKTO7-YHX7D-KKO83-Z4TBU-1BDZT

Anvendt regnskabspraksis

Bruttofortjeneste
Indtægter fratrukket ejendommens driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger og tillagt andre driftsindtægter og fratrukket andre driftsomkostninger, er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Andre eksterne omkostninger
Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger
Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger, finansielle omkostninger vedr. gæld, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat
Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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
Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

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 afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Der indgår forventede brugstider og restværdier som følger:	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	0-90 %

Nedskrivning på anlægsaktiver
Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Penneo dokumentnøgle: W1U0J-EKTO7-YHX7D-KKO83-Z4TBU-1BDZT

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger
Omfatter likvide beholdninger.

Gældsforpligtelser
Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Skyldig skat og udskudt skat
Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles 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. 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.

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 positiv skattepligtig indkomst eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Penneo dokumentnøgle: W1U0J-EKTO7-YHX7D-KKO83-Z4TBU-1BDZT

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Fead Rama
Direktør
Serienummer: 27e1396e-ed77-43b7-8b07-e826cf14e24a
IP: 104.28.xxx.xxx
2024-10-07 10:58:54 UTC

Mit ID

Ewe Britt Bünsov Brøns
DANSK REVISION ROSKILDE, GODKENDT REVISIONSAKTIESELSKAB
CVR: 14678093
Registreret revisor
På vegne af: Dansk Revision Roskilde A/S
Serienummer: 8d1f4cac-89ec-4a81-9841-160d6a98d739
IP: 188.120.xxx.xxx
2024-10-07 12:17:09 UTC

Mit ID

Fead Rama
Dirigent
Serienummer: 27e1396e-ed77-43b7-8b07-e826cf14e24a
IP: 128.77.xxx.xxx
2024-10-07 12:54:13 UTC

Mit ID

Penneo dokumentnøgle: W1U0J-EKTO7-YHX7D-KKO83-Z4TBU-1BDZT

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt
Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>.** Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**