

VPF Holding I A/S

Strandboulevarden 89, 1., 2100 København Ø

CVR-nr. 28 32 94 74

Årsrapport

1. januar - 31. december 2023

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

Malene Ehrenskjöld
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023	
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	14

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for VPF Holding I A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet 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, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 6. juni 2024

Direktion

Michael Jeong-Il Lee

Bestyrelse

Tomas O. Berg
Formand

Michael Jeong-Il Lee

Malene Ehrenskjöld

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i VPF Holding I A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for VPF Holding I A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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 revisionsbevis 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 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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 revisionspåtegning

I tilknytning til vores revision 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 revisionen 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.

København, den 6. juni 2024

Redmark

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Rasmus Sværke
statsautoriseret revisor
mne42871

Selskabsoplysninger

Selskabet	VPF Holding I A/S Strandboulevarden 89, 1. 2100 København Ø
	CVR-nr.: 28 32 94 74
	Stiftet: 19. januar 2005
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Tomas O. Berg, Formand Michael Jeong-III Lee Malene Ehrenskjöld
Direktion	Michael Jeong-III Lee
Revision	Redmark Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg
Dattervirksomhed	VPF A/S, København

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets formål er at eje aktier i VPF A/S.

Økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 viser et resultat på -11 t.kr., og selskabets balance pr. 31. december 2023 viser en egenkapital på 9.026 t.kr.

Kapitalberedskab

Selskabet har kortfristede forpligtelser som overstiger selskabets kortfristede aktiver pr. 31. december 2023. Der er givet tilbagetrædelseserklæring overfor øvrige kreditorer vedrørende gæld til tilknyttet virksomhed på samlet 483 t.kr. pr. 31. december 2023. Årsrapporten aflægges således efter forudsætningen om fortsat drift.

Markedsforhold

Det tyske ejendomsmarked udvikler sig til stadighed positivt. Den positive udvikling vedrører primært boligejendomme, hvor både priserne og lejeniveauet er stigende.

Selskabet er stadig positivt overfor det tyske ejendomsmarked, og ser fortsat gode muligheder for en langsigtet investering i tyske boligudlejningsejendomme. Det vurderes at datterselskabets portefølje fortsat har et udviklings- og værdipotential. Det forventes, at både lejeniveauet og priserne for ejendommene i porteføljen vil være stigende inden for selskabets investeringshorisont.

Årets aktiviteter

Den udarbejdede plan for 2022-2023 er blevet fuld nøje i året. Grundlaget for planen var primært at optimere ejendomsporteføljens drift, og klargøre ejendommene/datterselskabet til salg.

VPF Immobilien GmbH har gennem hele året arbejdet målrettet for at bibeholde indtjeningen via en løbende forbedring af lejestruktur ejendommenes drift. En væsentlig forudsætning for at forbedre den fremtidige drift har været at gennemføre en række moderniseringer og reoveringer af lejligheder samt generelt vedligehold af ejendommene.

Det er lykkedes at opretholde forrige års status således, at selskabet stadig fremstår på markedet med en stabil og attraktiv ejendomsportefølje, hvor der år efter år ses fremgang.

Hovedfokus

Årets fokus har primært været baseret på at optimere den eksisterende portefølje, gennem et tæt samarbejde mellem asset management, administrator og rådgivere. Forventningerne for 2023 var et resultat på højere niveau end 2022. Resultatet for 2023 udviser et resultat på € 43.481, hvilket er en stigning i forhold til forrige år på € 7.319. En stigning på 20% hvilket anses for tilfredsstillende.

Ledelsesberetning

Lejeindtægter

Driften i ejendommene er blevet forbedret løbende siden erhvervelsen. For regnskabsår 2023 har selskabet haft en lejeindtægt på € 297.114, hvilket er en forbedring på € 8.208 i forhold til 2022. Der er løbende arbejdet hårdt på at mindske tomgangen.

Ejendomsudgifter

Det har for selskabet været yderst væsentligt at have fokus på omkostningsbesparelser, og dermed sikre den bedst mulige drift. Omkostningsbesparelser er en langsigtet proces, hvor der konstant arbejdes på at optimere og forbedre processerne vedr. ejendommens løbende drift. Dette gør sig gældende på både selskabets og lejernes omkostninger. Manglende fokus på ejendomsomkostninger kan medføre, at ejendommene mister deres konkurrenceevne i området og dermed øget tomgang. Derfor analyseres og vurderes omkostningerne løbende med henblik på optimering af driften i ejendommene.

Der er til stadighed fokus på omkostningsbesparelser. Selskabet havde i 2023 et ejendomsrelateret omkostningsniveau på € 249.350, hvilket er et omkostningsniveauet der er € 63.177 lavere end forrige år.

Finansiering

Selskabets finansiering består af to 1-årig fastforrentede 4,6% lån med 3,0 % afdrag.

Der er i 2023 blevet afdraget € 136.179 på selskabets samlede banklån. Siden erhvervelsen af ejendommene er der afdraget € 1.646.639, hvilket svarer til 66% af lånenes hovedstol.

Likviditet

Likviditeten er på samme niveau som tidligere år. Selskabet råder dog ved regnskabsårets afslutning over € 76.500.

Koncernens ejendomme

Selskabets VPF Immobilien GmbH ejer følgende ejendomme:

- Stegemannsweg 99, Gelsenkirchen
- Westicker Strasse 56-62, Kamen

Ejendommene udgør tilsammen 4.157 kvadratmeter udlejningsareal fordelt på 4.070 kvadratmeter bolig og 87 kvadratmeter erhverv. Udlejningsarealet fordeles på 62 boliger, et erhvervslejemål og 25 parkering/garager.

Selskabets ejendomme er erhvervet med udgangspunkt i at disse genererer positiv likviditet fra overtagelsen. Selskabet har ikke købt eller afhændet ejendomme i 2023.

Ledelsesberetning

Nøgletal for datterselskabets regnskab for året 2023.

Investeringsjendomme

- Samlet værdi af investeringsejendomme : € 2.576.593 (regnskabsmæssig værdi)
- Samlet årlig nettoglejndtægt : € 297.114

Finansiering

- Finansiering (Sparkasse) : € 853.361
- Reduktion af gældsforpligtelser (Sparkasse) : € 136.179

Årets resultat : € 43.481

Forventninger til 2024

Hovedfokus for de kommende år vil primært være at optimere den eksisterende portefølje, og gøre ejendommen klar til et evt. salg. Med henblik på selskabets hovedfokus vil selskabet sikre en fleksibel og kvalificeret tilgang til optimeringen af porteføljen gennem et tæt samarbejde mellem asset management, administrator og rådgivere. For 2024 forventer selskabet en nettoomsætning fra udlejning af ejendommene på samme niveau som 2023.

Selskabets strategi er fortsat konservativ og langsigtet.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2023 kr.	2022 kr.
Resultat før skat	-10.813	-10.360
3 Skat af årets resultat	0	0
Årets resultat	-10.813	-10.360
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-10.813	-10.360
Disponeret i alt	-10.813	-10.360

Balance 31. december

Aktiver		2023	2022
<u>Note</u>		kr.	kr.
Anlægsaktiver			
4	Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	9.520.000	9.520.000
	Finansielle anlægsaktiver i alt	9.520.000	9.520.000
	Anlægsaktiver i alt	9.520.000	9.520.000
	Aktiver i alt	9.520.000	9.520.000
Passiver			
<u>Note</u>		2023	2022
		kr.	kr.
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	9.520.000	9.520.000
	Overført resultat	-493.829	-483.016
	Egenkapital i alt	9.026.171	9.036.984
Gældsforpligtelser			
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.500	10.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	483.329	473.016
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	493.829	483.016
	Gældsforpligtelser i alt	493.829	483.016
	Passiver i alt	9.520.000	9.520.000
1	Kapitalberedskab		
5	Eventualposter		

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomhedskapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2023	9.520.000	-483.016	9.036.984
Årets overførte underskud	0	-10.813	-10.813
	9.520.000	-493.829	9.026.171

Noter

1. Kapitalberedskab

Selskabet har kortfristede forpligtelser som overstiger selskabets kortfristede aktiver pr. 31. december 2023. Der er givet tilbagetrædelseserklæring overfor øvrige kreditorer vedrørende gæld til tilknyttet virksomhed på samlet 483 t.kr. pr. 31. december 2023. Årsrapporten aflægges således efter forudsætningen om fortsat drift.

	2023 kr.	2022 kr.
2. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	0	0
	0	0
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	0
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	0	0
	0	0
	31/12 2023 kr.	31/12 2022 kr.
4. Kapitalandel i tilknyttet virksomhed		
Kostpris 1. januar 2023	9.520.000	9.520.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	9.520.000	9.520.000

Hovedtallene for virksomheden ifølge den seneste godkendte årsrapport

	Ejerandel	Egenkapital kr.	Årets resultat kr.
VPF A/S, København	100 %	9.696.414	25.548

Noter

5. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet er administrationselskab i den nationale sambeskatning og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for VPF Holding I A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Bruttotab indeholder andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

Indtægter af kapitalandel i tilknyttet virksomhed

Udbytte fra kapitalandel i tilknyttet virksomhed indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Overstiger det modtagne udbytte den forholdsmæssige andel af årets resultat anses dette som indikation på værdiforringelse, der medfører krav om at udarbejde nedskrivningstest.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

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

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder. Modervirksomheden er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af tilknyttet virksomhed vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

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.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. 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.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed indregnes og måles til kostpris. Er genindvindingsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Selskabsskat og udskudt skat

VPF Holding I A/S hæfter som administrationselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

Anvendt regnskabspraksis

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og 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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder" eller "Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder".

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.