
I/S VEDELSGADE 9A, 4180 SORØ

CVR-nr.: 31768942

Fulbyvej 4P
4180 Sorø

Årsrapport
1. juli 2024 - 30. juni 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

20/08/2025

Mogens Pihl
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledespåtegning

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden I/S VEDELSGADE 9A, 4180 SORØ
Fulbyvej 4P
4180 Sorø

CVR-nr.: 31768942
Regnskabsår: 01/07/2024 - 30/06/2025

Revisor MØLLER & MADSEN REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB
Tjørne Alle 2
4200 Slagelse
DK Danmark
CVR-nr.: 30835654
P-enhed: 1013637993

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2024 - 30. juni 2025 for I/S Vedelsgade 9 A, 4180 Sorø.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af interessentskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2025 samt af resultatet af interessentskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2024 - 30. juni 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Sorø, den 20/08/2025

Direktion

Mogens Peder Kofoed Pihl

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i I/S Vedelsgade 9 A, 4180 Sorø

Vi har opstillet årsregnskabet for I/S Vedelsgade 9 A, 4180 Sorø for perioden 1. juli 2024 - 30. juni 2025 på grundlag af interessentskabets 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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.

Slagelse, den 20/08/2025

MØLLER & MADSEN REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB
CVR-nr.: 30835654
Helle Vestergård Ebsen, mne12357
registreret revisor

Ledelsesberetning

Interessentskabets væsentligste aktiviteter

Interessentskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af at erhverve, renovere, udleje og sælge fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der henvises til noten vedrørende usikkerhed ved indregning og måling.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Derudover har der ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

GENERELT

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

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle 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.

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.

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.

Resultatopgørelsen

Generelt

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

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning og investeringsejendommens driftsomkostninger”.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i forhold til de indgående kontrakter.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og amortisering af realkreditlån.

Skat af årets resultat

Skat af virksomhedens resultat udgiftsføres ikke i resultatopgørelsen, da denne skat påhviler indehaverne.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentning for erhvervsjendomme indenfor det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsesstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

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.

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.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, kapitalinteresser samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jul. 2024 - 30. jun. 2025

	Note	2024/25	2023/24
		kr.	kr.
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme			0
Bruttofortjeneste/Bruttotab		564.637	432.061
Resultat af ordinær primær drift		564.637	282.061
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		2.364	-150.000
Andre finansielle indtægter		100.760	76.588
Andre finansielle omkostninger		-111.260	-57.779
Ordinært resultat før skat		556.501	300.870
Årets resultat		556.501	300.870
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	923.443
Overført resultat		556.501	-622.573
I alt		556.501	300.870

Balance 30. juni 2025

Aktiver

	Note	2024/25	2023/24
		kr.	kr.
Investeringsejendomme		7.400.000	9.622.037
Materielle anlægsaktiver i alt	1	7.400.000	9.622.037
Andre tilgodehavender		2.292.473	875.211
Finansielle anlægsaktiver i alt		2.292.473	875.211
Anlægsaktiver i alt		9.692.473	10.497.248
Tilgodehavender hos kapitalinteresser		0	271.450
Andre tilgodehavender		18.500	0
Tilgodehavender i alt		18.500	271.450
Omsætningsaktiver i alt		18.500	271.450
AKTIVER I ALT		9.710.973	10.768.698

Balance 30. juni 2025

Passiver

	Note	2024/25	2023/24
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		0	0
Overført resultat		7.464.352	6.907.850
Egenkapital i alt		7.464.352	6.907.850
Gæld til realkreditinstitutter		1.704.623	2.570.126
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		136.723	760.160
Deposita		221.150	216.550
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2	2.062.496	3.546.836
Gæld til realkreditinstitutter		56.388	99.341
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		80.472	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		47.265	214.581
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		184.125	314.012
Gældsforpligtelser i alt		2.246.621	3.860.848
PASSIVER I ALT		9.710.973	10.768.698

Noter

1. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	8.444.316
Tilgang	0
Afgang	-3.097.636
Kostpris ultimo	5.346.680
Opskrivninger primo	2.053.320
Årets opskrivning	0
Opskrivninger ultimo	2.053.320
Regnskabsmæssig værdi ultimo	7.400.000

Selskabets investeringsejendomme består af boligejendomme beliggende i Sorø og Ruds Vedby. Investeringsejendommene er jfr. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaseret model med udtagelse af ny erhvervet ejendom der er under renovering. Denne optages til anskaffelsessum.

Følgende afkastkrav er fastsat for den enkelte ejendomstype:

- Boligejendomme i Sorø 5,50%
- Boligejendom i Ruds Vedby 7,25%

En forøgelse af afkastkravet med 0,5% vil reducere den samlede dagsværdi med ca. kr. 600.000. For forudsætninger omkring udlejning henvises til noten.

2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
	kr.	kr.	kr.
Prioritetsgæld	1.761.011	56.388	1.533.084
Deposita	221.150	0	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	136.723	0	0
Ialt	2.118.884	56.388	1.533.084

3. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Prioritetsgæld på nom. 2.000.000 med en restgæld på kr. 1.761.011 er sikret ved pant i ejendomme med regnskabsmæssig værdi pr. 30/6 2025 kr. 4.100.000

4. Oplysning om aktiver eller forpligtelser, der indregnes til dagsværdi

Som det fremgår af anvendt regnskabspraksis, værdiansættes investeringsejendomme til dagsværdi på balancedagen på basis af en skønnet afkastrente fastsat af ledelsen. Det er særdeles vanskeligt entydigt at fastlægge en sådan afkastrente, og det er således forbundet med en vis usikkerhed at fastsætte afkastrenten.

Opgørelsen af dagsværdien er baseret på et normaliseret driftsresultat på t.kr. 471, en forventet udlejningsprocent på 95% og et afkastkrav på mellem 5,50 og 7,25%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakt.

Ejendommene anvendes til boligudlejning og har en central beliggenhed i Sorø og Ruds Vedby. Tomgangen har været historisk lav. Lejekontrakter indgås på sædvanlige vilkår i lejeloven.

I ejendommene er der på balancedagen indgået lejekontrakter på alle lejemål, svarende til budgetterede lejeindtægter for det kommende år på t.kr. 677.

Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38

Værdi ultimo indregnet i balancen

Investeringsejendomme i år kr. 7.400.000. Sidste år kr. 7.400.000

Årets urealiserede tab indregnet i resultatopgørelsen i år kr. 0. Sidste år kr. 150.000.

5. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2024/25
Gennemsnitligt antal ansatte	1

Selskabet har ingen ansatte ud over direktionen. Direktionen modtager ikke vederlag.