

V&L Bolig ApS

Thorsvej 243, 7200 Grindsted

CVR-nr. 45 38 34 82

Årsrapport

5. februar - 31. december 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 9. marts 2026.

Jonas Lønborg Mikkelsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|---------------------------------------------------|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 2 |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 3 |
| Ledelsesberetning | 4 |
| Årsregnskab 5. februar - 31. december 2025 | |
| Resultatopgørelse | 5 |
| Balance | 6 |
| Egenkapitalopgørelse | 8 |
| Noter | 9 |
| Anvendt regnskabspraksis | 10 |

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 5. februar - 31. december 2025 for V&L Bolig ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 5. februar - 31. december 2025.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2025 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Grindsted, den 9. marts 2026

Direktion

Jonas Lønborg Mikkelsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejerne i V&L Bolig ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for V&L Bolig ApS for regnskabsåret 5. februar - 31. december 2025 på grundlag af selskabets 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 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.

Aarhus, den 9. marts 2026

Grant Thornton

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Brian Christensen

statsautoriseret revisor
mne35438

Selskabsoplysninger

Selskabet

V&L Bolig ApS
Thorsvej 243
7200 Grindsted

CVR-nr.: 45 38 34 82
Regnskabsår: 5. februar - 31. december

Direktion

Jonas Lønborg Mikkelsen

Revisor

Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab
Agerøvej 31A, 2. sal
8381 Tilst

Modervirksomhed

J Lønborg Holding ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål består af udlejning af fast ejendom.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et underskud på 176 t.kr. Årets resultat er væsentligt påvirket af etableringsomkostninger, hvor selskabet har foretaget køb af udlejningsejendomme med henblik på fremtidig udlejning.

Moderselskabet har tilkendegivet tilsagn om økonomisk støtte. Moderselskabet har ydet lån på 1.619 t.kr. som ikke kræves indfriet før selskabet har likviditet til det. Det er derfor ledelsens vurdering, at selskabets kapitalberedskab vil være tilstrækkeligt til at selskabet kan afvikle sine forpligtelser overfor 3. mand i takt med at de forfalder til betaling.

Ledelsen forventer, at selskabsskapitalen retableres gennem fremtidig indtjening.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Selskabet har efter regnskabsårets udløb indgået yderligere lejekontrakter med nye lejere.

Resultatopgørelse

| <u>Note</u> | 5/2 2025 <u>- 31/12 2025</u> |
|---------------------------------------------------|---------------------------------|
| Bruttotab | -169.017 |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | <u>-2.575</u> |
| Resultat før finansielle poster | -171.592 |
| 3 Øvrige finansielle omkostninger | <u>-53.349</u> |
| Resultat før skat | -224.941 |
| Skat af årets resultat | <u>48.928</u> |
| Årets resultat | <u>-176.013</u> |
| Forslag til resultatdisponering: | |
| Disponeret fra overført resultat | <u>-176.013</u> |
| Disponeret i alt | <u>-176.013</u> |

Balance

Aktiver

| <u>Note</u> | <u>31/12 2025</u> |
|--------------------------------------------------|-------------------------|
| Anlægsaktiver | |
| Grunde og bygninger | <u>5.630.098</u> |
| Materielle anlægsaktiver i alt | <u>5.630.098</u> |
| Anlægsaktiver i alt | <u>5.630.098</u> |
| Omsætningsaktiver | |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 15.295 |
| Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder | 48.928 |
| Periodeafgrænsningsposter | <u>16.413</u> |
| Tilgodehavender i alt | <u>80.636</u> |
| Likvide beholdninger | <u>156.674</u> |
| Omsætningsaktiver i alt | <u>237.310</u> |
| Aktiver i alt | <u>5.867.408</u> |

Balance**Passiver**

| <u>Note</u> | <u>31/12 2025</u> |
|------------------------------------------|-------------------------|
| Egenkapital | |
| Virksomhedskapital | 40.000 |
| Overført resultat | <u>-176.013</u> |
| Egenkapital i alt | <u>-136.013</u> |
| Gældsforpligtelser | |
| Gæld til realkreditinstitutter | 4.158.403 |
| Deposita | 49.980 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | <u>1.619.273</u> |
| 4 Langfristede gældsforpligtelser i alt | <u>5.827.656</u> |
| 4 Kortfristet del af langfristet gæld | 103.447 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 65.905 |
| Anden gæld | <u>6.413</u> |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | <u>175.765</u> |
| Gældsforpligtelser i alt | <u>6.003.421</u> |
| Passiver i alt | <u>5.867.408</u> |

1 Kapitalberedskab**2 Medarbejderforhold**

Egenkapitalopgørelse

| | <u>Virksomhedskapital</u> | <u>Overført resultat</u> | <u>I alt</u> |
|-----------------------------|---------------------------|--------------------------|------------------------|
| Egenkapital 5. februar 2025 | 40.000 | 0 | 40.000 |
| Årets resultat | <u>0</u> | <u>-176.013</u> | <u>-176.013</u> |
| | <u>40.000</u> | <u>-176.013</u> | <u>-136.013</u> |

Noter**1. Kapitalberedskab**

Årets resultat udgør et underskud på 176 t.kr. Årets resultat er væsentlig påvirket af etableringsomkostninger, hvor selskabet har foretaget køb af udlejningsejendomme med henblik på fremtidig udlejning.

Moderselskabet har tilkendegivet tilsagn om økonomisk støtte. Moderselskabet har ydet lån på 1.619 t.kr. som ikke kræves indfriet før selskabet har likviditet til det. Det er derfor ledelsens vurdering, at selskabets kapitalberedskab vil være tilstrækkeligt til at selskabet kan afvikle sine forpligtelser overfor 3. mand i takt med at de forfalder til betaling.

Ledelsen forventer, at selskabsskapitalen reableres gennem fremtidig indtjening

5/2 2025
- 31/12 2025

2. Medarbejderforhold

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere 0

3. Øvrige finansielle omkostninger

| | |
|----------------------------------------------------|----------------------|
| Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder | 19.273 |
| Andre finansielle omkostninger | <u>34.076</u> |
| | <u>53.349</u> |

4. Gældsforpligtelser

| | Gæld i alt | Kortfristet del af langfristet gæld | Langfristet gæld | Restgæld efter 5 år |
|-----------------------------------|-------------------------|--------------------------------------------|-------------------------|----------------------------|
| | <u>31/12 2025</u> | <u>31/12 2025</u> | <u>31/12 2025</u> | <u>31/12 2025</u> |
| Gæld til realkreditinstitutter | 4.261.850 | 103.447 | 4.158.403 | 3.777.740 |
| Deposita | 49.980 | 0 | 49.980 | 0 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | <u>1.619.273</u> | <u>0</u> | <u>1.619.273</u> | <u>0</u> |
| | <u>5.931.103</u> | <u>103.447</u> | <u>5.827.656</u> | <u>3.777.740</u> |

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for V&L Bolig ApS 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 aflægges i danske kroner. Årsrapporten omfatter selskabets første regnskabsår, hvorfor der ikke er medtaget sammenligningstal.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Bruttotab indeholder lejeindtægter, omkostninger vedrørende udlejningsejendomme samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

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

Omkostninger vedrørende udlejningsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets afskrivninger af materielle anlægsaktiver.

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 kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

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 poster direkte i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Anvendt regnskabspraksis

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte 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

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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

| | |
|-----------|----------|
| | Brugstid |
| Bygninger | 30 år |

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealizationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal 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 og koncernens 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 diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

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 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”.

Anvendt regnskabspraksis

Efter sambeskatningsreglerne hæfter V&L Bolig ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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.

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 nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.