



Piaster Revisorerne

vi giver bedre råd

VJC EJENDOMME ApS

Frederiksværksgade 43A, 3400 Hillerød

CVR-nr. 27 97 95 13

Årsrapport

1. august 2024 - 31. juli 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. december 2025.

Jørgen Christensen
Dirigent

Piaster Revisorerne, statsautoriseret revisionsaktieselskab
Engholm Parkvej 8 3450 Allerød CVR nr. 25 16 00 37
telefon 45 81 45 91 www.piaster.dk

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. august 2024 - 31. juli 2025	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. august 2024 - 31. juli 2025 for VJC EJENDOMME ApS.

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. juli 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. august 2024 - 31. juli 2025.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2024/25 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, den 17. december 2025

Direktion

Jørgen Christensen

Vibeke Ungstrup

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i VJC EJENDOMME ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for VJC EJENDOMME ApS for regnskabsåret 1. august 2024 - 31. juli 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 revisorerets 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.

Allerød, den 17. december 2025

Piaster Revisorerne

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 25 16 00 37

Steen Dahl Andersen

statsautoriseret revisor
mne29455

Selskabsoplysninger

Selskabet

VJC EJENDOMME ApS
Frederiksværksgade 43A
3400 Hillerød

CVR-nr.: 27 97 95 13
Stiftet: 30. juni 2004
Hjemsted: Hillerød
Regnskabsår: 1. august - 31. juli

Direktion

Jørgen Christensen
Vibeke Ungstrup

Revisor

Piaster Revisorerne, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Engholm Parkvej 8
3450 Allerød

Modervirksomhed

VJC Ejendomme Holding ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i udlejning af ejendom og lokaler.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Årets resultat er som forventet.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets udløb, som i væsentlig grad har påvirket selskabets drift eller status.

Resultatopgørelse 1. august - 31. juli

<u>Note</u>	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
Nettoomsætning	509.198	402.521
Direkte omkostninger	-140.255	-141.883
Andre eksterne omkostninger	-104.743	-110.802
Bruttoresultat	264.200	149.836
1 Personaleomkostninger	-219.375	-197.500
2 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-188.074	-188.074
Driftsresultat	-143.249	-235.738
Andre finansielle indtægter	25.691	66.557
3 Øvrige finansielle omkostninger	-410	-7
Resultat før skat	-117.968	-169.188
4 Skat af årets resultat	25.882	38.093
Årets resultat	-92.086	-131.095
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	100.000	61.000
Disponeret fra overført resultat	-192.086	-192.095
Disponeret i alt	-92.086	-131.095

Balance 31. juli

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Anlægsaktiver		
5 Grunde og bygninger	4.096.480	3.944.171
6 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	319.950	447.930
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>4.416.430</u>	<u>4.392.101</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>4.416.430</u>	<u>4.392.101</u>
Omsætningsaktiver		
Andre tilgodehavender	75.074	83.832
Tilgodehavender i alt	<u>75.074</u>	<u>83.832</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	485.579	612.069
Værdipapirer i alt	<u>485.579</u>	<u>612.069</u>
Likvide beholdninger	14.217	64.383
Omsætningsaktiver i alt	<u>574.870</u>	<u>760.284</u>
Aktiver i alt	<u>4.991.300</u>	<u>5.152.385</u>

Balance 31. juli**Passiver**

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	4.548.076	4.740.162
Foreslået udbytte for regnskabsåret	100.000	61.000
Egenkapital i alt	4.773.076	4.926.162
Hensatte forpligtelser		
7 Hensættelser til udskudt skat	168.545	194.427
Hensatte forpligtelser i alt	168.545	194.427
Gældsforpligtelser		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.625	20.625
Anden gæld	29.054	11.171
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	49.679	31.796
Gældsforpligtelser i alt	49.679	31.796
Passiver i alt	4.991.300	5.152.385

8 Oplysninger om dagsværdi

9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte for regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. august 2023	125.000	4.932.257	58.900	5.116.157
Udloddet udbytte	0	0	-58.900	-58.900
Årets overførte overskud eller underskud	0	-192.095	61.000	-131.095
Egenkapital 1. august 2024	125.000	4.740.162	61.000	4.926.162
Udloddet udbytte	0	0	-61.000	-61.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	-192.086	100.000	-92.086
	125.000	4.548.076	100.000	4.773.076

Noter

	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	<u>219.375</u>	<u>197.500</u>
	<u>219.375</u>	<u>197.500</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivning på bygninger	60.094	60.094
Afskrivning på andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>127.980</u>	<u>127.980</u>
	<u>188.074</u>	<u>188.074</u>
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>410</u>	<u>7</u>
	<u>410</u>	<u>7</u>
4. Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	<u>-25.882</u>	<u>-38.093</u>
	<u>-25.882</u>	<u>-38.093</u>
	<u>31/7 2025</u>	<u>31/7 2024</u>
5. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. august 2024	4.719.863	4.507.908
Tilgang i årets løb	<u>212.403</u>	<u>211.955</u>
Kostpris 31. juli 2025	<u>4.932.266</u>	<u>4.719.863</u>
Af- og nedskrivninger 1. august 2024	-775.692	-715.598
Årets afskrivninger	<u>-60.094</u>	<u>-60.094</u>
Af- og nedskrivninger 31. juli 2025	<u>-835.786</u>	<u>-775.692</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. juli 2025	<u>4.096.480</u>	<u>3.944.171</u>

Noter

	<u>31/7 2025</u>	<u>31/7 2024</u>
6. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. august 2024	639.900	639.900
Kostpris 31. juli 2025	639.900	639.900
Af- og nedskrivninger 1. august 2024	-191.970	-63.990
Årets afskrivninger	-127.980	-127.980
Af- og nedskrivninger 31. juli 2025	-319.950	-191.970
Regnskabsmæssig værdi 31. juli 2025	319.950	447.930

7. Hensættelser til udskudt skat		
Hensættelser til udskudt skat 1. august 2024	194.427	232.520
Udskudt skat af årets resultat	-25.882	-38.093
	168.545	194.427

8. Oplysninger om dagsværdi		Børsnoterede aktier
Dagsværdi 31. juli 2025		<u>485.579</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen		<u>19.721</u>

9. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.**Sambeskatning**

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med VJC Ejendomme Holding ApS, CVR-nr. 45 13 95 49, som er administrations-selskab 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 kil-deskat på renter, royalties og udbytter.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for VJC EJENDOMME 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 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.

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

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter værdien af årets leverede ydelser.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, når salget er gennemført. Dette anses generelt for at være tilfældet, når:

- Tjenesteydelsen er leveret inden regnskabsårets udløb
- Der foreligger en forpligtende salgsaftale
- Salgsprisen er fastlagt
- Indbetalingen er modtaget eller med rimelig sikkerhed kan forventes modtaget

Direkte omkostninger

Direkte omkostninger omfatter direkte omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

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

Anvendt regnskabspraksis

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger 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, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer 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 posteringer direkte i egenkapitalen.

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

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

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver 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.

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

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0-20 %

Anvendt regnskabspraksis

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

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 eller andre driftsomkostninger.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikationer for værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi.

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 for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

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

Aktiver hvor det ikke er muligt at opgøre nogen selvstændig kapitalværdi, da aktivet i sig selv ikke genererer fremtidige pengestrømme, vurderes for nedskrivningsbehov sammen med den gruppe af aktiver, hvortil de kan henføres.

Tilgodehavender

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

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen. Unoterede kapitalandele måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter samt kontantbeholdninger omregnet til balancedagens valutakurs.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

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”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter VJC EJENDOMME 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 nettorealisationværdi.

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 nettorealisationværdi.

Gældsforpligtelser

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