

Ejendomsselskabet VJ ApS

Tinksmedevej 13, 6851 Janderup Vestj
CVR-nr. 26 91 72 04

Årsrapport 2024/25

2. april - 1. april

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 19. august 2025

Viggo Jørgen Jørgensen
BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Dokken 8
DK-6700 Esbjerg
CVR-nr. 20 22 26 70

Tlf.: 75 18 16 66
esbjerg@bdo.dk
www.bdo.dk

The BDO logo is positioned on a large red triangular graphic that points towards the bottom right corner of the page. The logo itself consists of the letters 'BDO' in a bold, white, sans-serif font, with a horizontal line underneath the letters.

Indholdsfortegnelse

[Selskabsoplysninger](#)

[Selskabsoplysninger](#) 3

Erklæringer

[Ledelsespåtegning](#) 4

[Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang](#) 5-6

[Ledelsesberetning](#)

[Ledelsesberetning](#) 7

Årsregnskab 2. april 2024 - 1. april 2025

[Resultatopgørelse](#) 8

[Balance](#) 9-10

[Egenkapitalopgørelse](#) 11

[Noter](#) 12-13

[Anvendt regnskabspraksis](#) 14-16

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

Selskabsoplysninger

Selskabet Ejendomsselskabet VJ ApS
Tinksmedevej 13
6851 Janderup Vestj

CVR-nr.: 26 91 72 04
Stiftet: 10. december 2002
Kommune: Varde
Regnskabsår: 2. april 2024 - 1. april 2025

Direktion Viggo Jørgen Jørgensen

Revision BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Dokken 8
6700 Esbjerg

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2. april 2024 - 1. april 2025 for Ejendomsselskabet VJ ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 1. april 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2. april 2024 - 1. april 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Janderup, den 19. august 2025

Direktion:

Viggo Jørgen Jørgensen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet VJ ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet VJ ApS for regnskabsåret 2. april 2024 - 1. april 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 1. april 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2. april 2024 - 1. april 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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 bevis 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 for 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

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 erklæring om udvidet gennemgang

I tilknytning til vores udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Esbjerg, den 19. august 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Stig Petersen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35464

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er at drive ejendomsudlejning samt handel med ejendomme.

Resultatopgørelse 2. april - 1. april

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Bruttofortjeneste		573.975	767.907
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-240.434	-460.106
Driftsresultat		333.541	307.801
Andre finansielle indtægter	2	100.246	81.000
Øvrige finansielle omkostninger	3	-54.465	-7.027
Resultat før skat		379.322	381.774
Skat af årets resultat	4	-91.254	-141.828
Årets resultat		288.068	239.946

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	2.500.000
Overført resultat		288.068	-2.260.054
I alt		288.068	239.946

Balance 1. april

Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Grunde og bygninger		7.237.888	7.471.352
Materielle anlægsaktiver	5	7.237.888	7.471.352
Anlægsaktiver		7.237.888	7.471.352
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		0	81.000
Periodeafgrænsningsposter		56.578	0
Tilgodehavender		56.578	81.000
Likvide beholdninger		1.069.437	2.968.395
Omsætningsaktiver		1.126.015	3.049.395
Aktiver		8.363.903	10.520.747

Balance 1. april

Passiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Anpartskapital		125.000	125.000
Overført resultat		7.076.877	6.788.809
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	2.500.000
Egenkapital		7.201.877	9.413.809
<hr/>			
Hensættelser til udskudt skat		47.000	52.000
Hensatte forpligtelser		47.000	52.000
<hr/>			
Selskabsskat		96.254	148.828
Anden gæld		46.934	70.402
Langfristede gældsforpligtelser	6	143.188	219.230
Modtagne forudbetalinger fra kunder		298.769	263.105
Leverandører af varer og tjenesteydelser		14.500	14.500
Gæld til tilknyttede virksomheder		439.949	187.000
Selskabsskat		148.828	309.000
Anden gæld		69.792	62.103
Kortfristede gældsforpligtelser		971.838	835.708
Gældsforpligtelser		1.115.026	1.054.938
<hr/>			
Passiver		8.363.903	10.520.747

Eventualposter mv. 7

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser 8

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 2. april 2024	125.000	6.788.809	2.500.000	9.413.809
Forslag til resultatdisponering		288.068		288.068
Transaktioner med ejere				
Ordinært udbytte			-2.500.000	-2.500.000
<u>Egenkapital 1. april 2025</u>	125.000	7.076.877	0	7.201.877

Noter

	2024/25	2023/24
	kr.	kr.

1 | Personalemkostninger

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	0	0
--	---	---

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen. Direktøren har ikke modtaget vederlag.

2 | Andre finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	98.231	81.000
Finansielle indtægter i øvrigt	2.015	0
	100.246	81.000

3 | Øvrige finansielle omkostninger

Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	52.000	7.000
Finansielle omkostninger i øvrigt	2.465	27
	54.465	7.027

4 | Skat af årets resultat

Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	96.254	148.828
Regulering af udskudt skat	-5.000	-7.000
	91.254	141.828

5 | Materielle anlægsaktiver

kr.	Grunde og bygninger
Kostpris 2. april 2024	12.944.857
Tilgang	6.970
Kostpris 1. april 2025	12.951.827
Af- og nedskrivninger 2. april 2024	5.473.505
Årets afskrivninger	240.434
Af- og nedskrivninger 1. april 2025	5.713.939
Regnskabsmæssig værdi 1. april 2025	7.237.888

Noter

6 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	1/4 2025 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	1/4 2024 gæld i alt
Selskabsskat	96.254	0	0	148.828
Anden gæld	46.934	0	0	70.402
	143.188	0	0	219.230

7 | Eventualposter mv.

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for VJ Holding Janderup ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

8 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der stilles sikkerhed i ejendommene til 3. mands gæld til kreditforening.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 4.791 t. kr.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet VJ ApS for 2024/25 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Ændring i regnskabsmæssige skøn

Der er foretaget ændring af regnskabsmæssige skøn vedrørende brugstiden og scrapværdier for selskabet. Scrapværdien for bygninger anvendt til boligudlejning er ændret fra 0 % til 50 %, mens brugstiden er ændret fra 25 år til 50 år. Revurderingen medfører en reduktion af årets afskrivninger. Det ændrede regnskabsmæssige skøn har for 2024/25 medført reducerede afskrivninger på 215 t.kr. og en forøgelse af årets resultat og egenkapital på 215 t.kr.

Resultatopgørelsen

Huslejeindtægter

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter. Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger og ejendomsomkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede 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 foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	25 - 50 år	0 - 50 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet med fradrag af afhændelsesomkostninger. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Anvendt regnskabspraksis

Skyldig skat 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 samt 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. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser 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 forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.