



RSM

RSM Danmark

Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab

Ryes Plads
Prinsessegade 60
7000 Fredericia
T +45 76 34 40 05

CVR nr. 25 49 21 45

fredericia@rsm.dk
www.rsm.dk

VP Ejendomme, Horsens ApS

Smedebakken 12, 8700 Horsens

CVR-nr. 26 65 01 94

Årsrapport

1. januar - 31. december 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. juni 2025.

Claus Pedersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|--|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 2 |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 3 |
| Ledelsesberetning | 4 |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024 | |
| Resultatopgørelse | 5 |
| Balance | 6 |
| Noter | 8 |
| Anvendt regnskabspraksis | 10 |

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for VP Ejendomme, Horsens 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 26. juni 2025

Direktion

Claus Pedersen
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i VP Ejendomme, Horsens ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for VP Ejendomme, Horsens ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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.

Fredericia, den 26. juni 2025

RSM Danmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 49 21 45

Carsten Pedersen

statsautoriseret revisor
mne27866

Selskabsoplysninger

| | |
|------------------------|---|
| Selskabet | VP Ejendomme, Horsens ApS Smedebakken 12 8700 Horsens |
| | CVR-nr.: 26 65 01 94 Hjemsted: Horsens Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| Direktion | Claus Pedersen, Direktør |
| Revisor | RSM Danmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Prinsessegade 60 7000 Fredericia |
| Modervirksomhed | Claus Pedersen Holding Horsens ApS |

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der har ikke været usikkerhed ved indregningen eller målingen.

Usædvanlige forhold

Der har ikke været usædvanlige forhold, der har påvirket indregningen eller målingen.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

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

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| <u>Note</u> | <u>2024</u> | <u>2023</u> |
|---|------------------|------------------|
| Bruttofortjeneste | 1.746.627 | 2.774.809 |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | -621.035 | -615.075 |
| Resultat før finansielle poster | 1.125.592 | 2.159.734 |
| 2 Finansielle omkostninger | -1.729.829 | -1.579.906 |
| Resultat før skat | -604.237 | 579.828 |
| Skat af årets resultat | 139.316 | -127.718 |
| Årets resultat | -464.921 | 452.110 |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret | 300.000 | 590.000 |
| Disponeret fra overført resultat | -764.921 | -137.890 |
| Disponeret i alt | -464.921 | 452.110 |

Balance 31. december

| Aktiver | | |
|---|-------------------|-------------------|
| Note | 2024 | 2023 |
| Anlægsaktiver | | |
| Grunde og bygninger | 34.611.131 | 35.346.903 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | 34.611.131 | 35.346.903 |
| Anlægsaktiver i alt | 34.611.131 | 35.346.903 |
| Omsætningsaktiver | | |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 246.250 | 148.125 |
| Tilgodehavender i alt | 246.250 | 148.125 |
| Omsætningsaktiver i alt | 246.250 | 148.125 |
| Aktiver i alt | 34.857.381 | 35.495.028 |

Balance 31. december

| Passiver | 2024 | 2023 |
|--|-------------------|-------------------|
| <u>Note</u> | | |
| Egenkapital | | |
| Virksomhedskapital | 125.000 | 125.000 |
| Overført resultat | 132.891 | 897.812 |
| Egenkapital i alt | 257.891 | 1.022.812 |
| Hensatte forpligtelser | | |
| Hensættelser til udskudt skat | 485.565 | 417.284 |
| Hensatte forpligtelser i alt | 485.565 | 417.284 |
| Gældsforpligtelser | | |
| 3 Gæld til realkreditinstitutter | 12.222.859 | 12.935.798 |
| Deposita | 150.000 | 150.000 |
| 4 Gæld til tilknyttede virksomheder | 16.600.000 | 16.600.000 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | 28.972.859 | 29.685.798 |
| Kortfristet del af langfristet gæld | 800.000 | 800.000 |
| Gæld til pengeinstitutter | 915.479 | 1.951.222 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 82.138 | 16.513 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 3.070.005 | 1.411.488 |
| Gæld til kapitalinteresser | 29.254 | 29.254 |
| Selskabsskat | 0 | 12.936 |
| Anden gæld | 244.190 | 147.721 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 5.141.066 | 4.369.134 |
| Gældsforpligtelser i alt | 34.113.925 | 34.054.932 |
| Passiver i alt | 34.857.381 | 35.495.028 |
| | | |
| 1 Særlige poster | | |
| 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |
| 6 Eventualposter | | |

Noter

1. Særlige poster

Særlige poster omfatter væsentlige indtægter og omkostninger, der har en særlig karakter i forhold til virksomhedens indtjeningsskabende driftsaktiviteter. I særlige poster indgår andre væsentlige beløb af engangskaraktter.

| | <u>2024</u> |
|---|-----------------------|
| Indtægter: | |
| Fortjeneste på salg af anlægsaktiver | <u>344.281</u> |
| | <u>344.281</u> |
| Særlige poster indgår på følgende linjer i årsregnskabet: | |
| Bruttofortjeneste | <u>344.281</u> |
| Resultat af særlige poster netto | <u>344.281</u> |

| | <u>2024</u> | <u>2023</u> |
|--|--------------------------|--------------------------|
| 2. Finansielle omkostninger | | |
| Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder | 955.000 | 850.000 |
| Andre finansielle omkostninger | <u>774.829</u> | <u>729.906</u> |
| | <u>1.729.829</u> | <u>1.579.906</u> |
| 3. Gæld til realkreditinstitutter | | |
| Gæld til realkreditinstitutter i alt | 13.022.859 | 13.735.798 |
| Heraf forfalder inden for 1 år | <u>-800.000</u> | <u>-800.000</u> |
| | <u>12.222.859</u> | <u>12.935.798</u> |
| Andel af gæld, der forfalder efter 5 år | <u>8.600.000</u> | <u>9.200.000</u> |

Noter

| | <u>31/12 2024</u> | <u>31/12 2023</u> |
|--|--------------------------|--------------------------|
| 4. Gæld til tilknyttede virksomheder | | |
| Gæld til tilknyttede virksomheder i alt | <u>16.600.000</u> | <u>16.600.000</u> |
| Andel af gæld, der forfalder efter 5 år | <u>16.600.000</u> | <u>16.600.000</u> |

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkredit- og pengeinstitutter, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 34.600 t.kr.

6. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Kautionsforpligtelser:

Selskabet har kautioneret for de tilknyttede virksomheders gæld til pengeinstituttet.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Claus Pedersen Holding ApS som er administrationsselskab 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.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for VP Ejendomme, Horsens 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.

Der er i året foretaget reklassifikationer under gældsforpligtelser. Dette har ikke betydning for årsrapporten i øvrigt.

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

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og 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.

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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

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

| | |
|-----------|----------|
| | Brugstid |
| Bygninger | 50 år |

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.

Leasingkontrakter

Selskabet har som fortolkningsbidrag for klassifikation og indregning af leasingkontrakter valgt IAS 17.

Leasingkontrakter vedrørende materielle anlægsaktiver, hvor selskabet har alle væsentlige risici og fordele forbundet med ejendomsretten (finansiel leasing), måles ved første indregning i balancen til laveste værdi af dagsværdi af det leasede aktiv og nutidsværdien af de fremtidige leasingydelser. Ved beregning af nutidsværdien anvendes leasingaftalens interne rentefod eller alternativt selskabets lånerente som diskonteringsfaktor. Finansielt leasede aktiver behandles herefter som øvrige tilsvarende materielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Den kapitaliserede restleasingforpligtelse indregnes i balancen som en gældsforpligtelse, og leasingydelsens rentedel indregnes over kontraktens løbetid i resultatopgørelsen.

Alle øvrige leasingkontrakter behandles som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasingaftaler og lejeaftaler oplyses under eventualposter.

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.

Tilgodehavender

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

Egenkapital

Udbytte

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

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 acon-to skatter.

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.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter VP Ejendomme, Horsens ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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 nettorealisationsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Claus Pedersen

Direktør

Serienummer: e9026e84-aad5-491a-b5af-ee2420e08a81

IP: 80.209.xxx.xxx

2025-06-26 05:22:15 UTC



Carsten Eckhaus Pedersen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: 14eb26a8-5db9-415b-9c46-514900d9e241

IP: 217.74.xxx.xxx

2025-06-26 05:35:19 UTC



Claus Pedersen

Dirigent

Serienummer: e9026e84-aad5-491a-b5af-ee2420e08a81

IP: 80.209.xxx.xxx

2025-06-26 05:57:04 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.