

---

# *VHS Ejendomsinvest ApS*

Tømmervej 30, 6800 Varde

Årsrapport for  
1. oktober 2023 - 30. september 2024

---

CVR-nr. 35 63 71 25

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 23/12 2024

Michael Nygaard  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	3
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	4
Balance 30. september	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter til årsregnskabet	8

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 for VHS Ejendomsinvest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2023/24.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Varde, den 23. december 2024

## Direktion

Klaus Vibe Sørensen  
direktør

Michael Nygaard  
direktør

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i VHS Ejendomsinvest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for VHS Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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 vedrørende 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.

Esbjerg, den 23. december 2024

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Hans Baunsgaard Eskildsen

statsautoriseret revisor

mne45827

# Selskabsoplysninger

## Selskabet

VHS Ejendomsinvest ApS  
Tømmervej 30  
6800 Varde

CVR-nr: 35 63 71 25

Regnskabsperiode: 1. oktober 2023 - 30. september 2024

Stiftet: 10. januar 2014

Regnskabsår: 11. regnskabsår

Hjemstedskommune: Varde

## Direktion

Klaus Vibe Sørensen  
Michael Nygaard

## Revisor

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Esbjerg Brygge 28, 2.  
6700 Esbjerg

# Resultatopgørelse 1. oktober 2023 - 30. september 2024

	Note	2023/24	2022/23
		DKK	DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>392.229</b>	<b>425.130</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-146.646	-146.646
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>245.583</b>	<b>278.484</b>
Finansielle omkostninger		-133.897	-140.067
<b>Resultat før skat</b>		<b>111.686</b>	<b>138.417</b>
Skat af årets resultat	3	-25.022	-31.015
<b>Årets resultat</b>		<b>86.664</b>	<b>107.402</b>

## Resultatdisponering

	2023/24	2022/23
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	86.664	107.402
	<b>86.664</b>	<b>107.402</b>

## Balance 30. september 2024

### Aktiver

	Note	2023/24	2022/23
		DKK	DKK
Grunde og bygninger		4.924.919	5.071.565
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>4.924.919</b>	<b>5.071.565</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>4.924.919</b>	<b>5.071.565</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		46.466	43.125
Andre tilgodehavender		16.532	0
Selskabsskat		4.000	1.880
<b>Tilgodehavender</b>		<b>66.998</b>	<b>45.005</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>365.243</b>	<b>11.929</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>432.241</b>	<b>56.934</b>
<b>Aktiver</b>		<b>5.357.160</b>	<b>5.128.499</b>

## Balance 30. september 2024

### Passiver

	Note	2023/24	2022/23
		DKK	DKK
Selskabskapital		50.000	50.000
Overført resultat		1.330.628	1.243.964
<b>Egenkapital</b>		<b>1.380.628</b>	<b>1.293.964</b>
Hensættelse til udskudt skat		218.950	199.142
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>218.950</b>	<b>199.142</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.801.205	1.999.891
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		0	1.207.761
Selskabsskat		4.214	7.220
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>1.805.419</b>	<b>3.214.872</b>
Gæld til realkreditinstitutter	5	196.100	192.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	5	1.738.761	215.000
Selskabsskat		7.220	0
Anden gæld		10.082	13.521
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.952.163</b>	<b>420.521</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>3.757.582</b>	<b>3.635.393</b>
<b>Passiver</b>		<b>5.357.160</b>	<b>5.128.499</b>
Væsentligste aktiviteter	1		
Medarbejderforhold	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		
Anvendt regnskabspraksis	7		

# Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. oktober	50.000	1.243.964	1.293.964
Årets resultat	0	86.664	86.664
<b>Egenkapital 30. september</b>	<b>50.000</b>	<b>1.330.628</b>	<b>1.380.628</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og administrere fast ejendom og anden formueforvaltning.

## 2. Medarbejderforhold

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere

2023/24	2022/23
0	0

## 3. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat

Årets udskudte skat

2023/24	2022/23
DKK	DKK
5.214	11.220
19.808	19.795
<b>25.022</b>	<b>31.015</b>

## 4. Materielle anlægsaktiver

Kostpris 1. oktober

Kostpris 30. september

Ned- og afskrivninger 1. oktober

Årets afskrivninger

Ned- og afskrivninger 30. september

Regnskabsmæssig værdi 30. september

Afskrives over

Grunde og bygninger
DKK
6.488.730
6.488.730
1.417.165
146.646
1.563.811
<b>4.924.919</b>
40 år

## Noter til årsregnskabet

	2023/24	2022/23
	DKK	DKK
<b>5. Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.		
Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:		
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	1.016.780	1.199.891
Mellem 1 og 5 år	784.425	800.000
Langfristet del	1.801.205	1.999.891
Inden for 1 år	196.100	192.000
	<b>1.997.305</b>	<b>2.191.891</b>
<b>Gæld til selskabsdeltagere og ledelse</b>		
Efter 5 år	0	695.522
Mellem 1 og 5 år	0	512.239
Langfristet del	0	1.207.761
Inden for 1 år	0	215.000
Øvrig kortfristet gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.738.761	0
	<b>1.738.761</b>	<b>1.422.761</b>
<b>Selskabsskat</b>		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	4.214	7.220
Langfristet del	4.214	7.220
Inden for 1 år	7.220	0
	<b>11.434</b>	<b>7.220</b>

## Noter til årsregnskabet

	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
	DKK	DKK
<b>6. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	4.924.919	5.071.565

# Noter til årsregnskabet

## 7. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for VHS Ejendomsinvest ApS for 2023/24 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2023/24 er aflagt i DKK.

### 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.

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 regnskabspost nedenfor.

## Resultatopgørelse

### Lejeindtægter

Ved salg indregnes nettoomsætning, når fordele og risici vedrørende det solgte er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå selskabet.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, samt kontorhold og administration mv.

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af lejeindtægter og andre eksterne omkostninger.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

# Noter til årsregnskabet

## Balance

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Øvrige bygninger 40 år

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

Udskudte skatteaktiver 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.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

## Noter til årsregnskabet

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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.