

**VESTERHØJ EJENDOMME APS  
SVENDBORGVEJ 364, ÅSTRUP  
FAABORG**

**CVR. NR. 42 38 21 75**

**ÅRSRAPPORT  
1. OKTOBER 2024 - 30. SEPTEMBER 2025  
(4. regnskabsår)**

**Fremlagt og godkendt på den  
ordinære generalforsamling,  
den 10. december 2025**

---

Kennet J. Krogh  
dirigent



## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 for Vesterhøj Ejendomme ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2024 – 30. september 2025.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 10. december 2025

**Direktion**

---

Kennet J. Krogh



## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSRAPPORT

Til ledelsen i Vesterhøj Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Vesterhøj Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2024 – 30. september 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, 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 årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Svendborg, den 10. december 2025

**N.G. CHRISTENSEN**  
**Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab**  
**CVR nr. 38 69 59 16**

Nicolai Groth-Christensen  
statsaut. revisor  
mne34124



## LEDELSEBERETNING

Selskabets aktivitet består i udlejning af ejendomme til erhverv og boliger.

Årets resultat er opgjort til et overskud på kr. 368.881. Resultatet betragtes som tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 3.776.342 og en egenkapital på kr. 1.502.275.

Der er, efter regnskabsårets afslutning, ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### RESULTATOPGØRELSE

#### Nettoomsætning / huslejeindtægt

Nettoomsætningen ved udlejning af ejendommen indregnes i resultatopgørelsen i takt med lejeperioden.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reparation og vedligeholdelse af ejendommen, ejendomsskatter, forsikringer og administration m.v.

#### Bruttofortjeneste

I den eksterne årsrapport har selskabet valgt at sammendrage posterne nettoomsætning, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter under betegnelsen bruttofortjeneste.

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter består af avance ved salg af driftsmateriel.

#### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af kursgevinst på indfrielse af gældsbev og renter fra pengeinstitut.

#### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger vedrører renter af gældsbev og til selskabsledelsen.

#### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af aktuel skat af årets skattepligtige indkomst samt regulering af udskudt skat.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til deres skattepligtige indkomst og med fuld fordeling vedrørende skattemæssige underskud.

## **BALANCE**

### **Materielle anlægsaktiver**

Ejendommen er målt til anskaffelsessum med fradrag af afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som anskaffelsessum med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivets forventede brugstid:

Ejendomme - 10 år - 50 år - Scrapværdi kr. 1.172.000.

Driftsmateriel er målt til anskaffelsessum med fradrag af afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som anskaffelsessum med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Driftsmateriel - 10 år, restværdi kr. 0.

Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Der har ikke været indikationer på værdiforringelse i regnskabsåret.

### **Omsætningsaktiver**

Tilgodehavender er målt til nominel værdi efter fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab efter individuel vurdering.

### **Hensatte forpligtelser**

Der er afsat udskudt skat med 22% af forskellen på de regnskabsmæssige værdier og skattemæssige værdier på aktiver.

### **Egenkapital**

Udbytte, som ledelsen foreslår udloddet for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### **Gældsforpligtelser**

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

**RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER 2024 - 30. SEPTEMBER 2025**

Noter	2024/2025	2023/2024 t.kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	<b>626.387</b>	<b>743</b>
Afskrivninger af anlægsaktiver	<u>-91.891</u>	<u>-84</u>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>534.496</b>	<b>659</b>
Andre finansielle indtægter	513	30
Øvrige finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-53.474	-42
Andre finansielle omkostninger	<u>-25.244</u>	<u>-34</u>
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>456.291</b>	<b>613</b>
Skat af årets resultat	<u>-87.410</u>	<u>-135</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b><u>368.881</u></b>	<b><u>478</u></b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Udbytte	0	0
Overført til næste år	<u>368.881</u>	<u>478</u>
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b><u>368.881</u></b>	<b><u>478</u></b>

**BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2025**

		<b>AKTIVER</b>	
<b>Noter</b>		<b>2025</b>	<b>2024</b>
			<b>t.kr.</b>
	Grunde og bygninger	3.471.412	2.313
	Driftsmateriel og inventar	<u>239.104</u>	<u>281</u>
	<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b><u>3.710.516</u></b>	<b><u>2.594</u></b>
	Tilgodehavender fra salg	11.676	11
	Periodeafgrænsningsposter	<u>16.700</u>	<u>15</u>
	<b>Tilgodehavender</b>	<b><u>28.376</u></b>	<b><u>26</u></b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b><u>37.450</u></b>	<b><u>118</u></b>
	<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b><u>65.826</u></b>	<b><u>144</u></b>
	<b>AKTIVER</b>	<b><u><u>3.776.342</u></u></b>	<b><u><u>2.738</u></u></b>



**BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2025**

**PASSIVER**

<b>Noter</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
		<b>t.kr.</b>
Anpartskapital	40.000	40
Overført resultat	1.462.275	1.093
Foreslået udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>EGENKAPITAL</b>	<b><u>1.502.275</u></b>	<b><u>1.133</u></b>
Hensættelser til udskudt skat	<u>65.657</u>	<u>60</u>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>	<b><u>65.657</u></b>	<b><u>60</u></b>
2 Prioritetsgæld	470.395	0
Huslejedepositum	<u>112.691</u>	<u>105</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b><u>583.086</u></b>	<b><u>105</u></b>
Korfristet del af langfristet gæld	17.170	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	227.932	39
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.096.650	1.135
Gæld til ledelsen	218.854	109
Anden gæld	<u>64.718</u>	<u>157</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b><u>1.625.324</u></b>	<b><u>1.440</u></b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<b><u>2.208.410</u></b>	<b><u>1.545</u></b>
<b>PASSIVER</b>	<b><u>3.776.342</u></b>	<b><u>2.738</u></b>
1 Medarbejderforhold		
3 Eventualforpligtelser		



## EGENKAPITALOPGØRELSE

	<b>Anparts- kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Udbytte</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1/10 2024	40.000	1.093.394	0	1.133.394
Udloddet udbytte	0	0	0	0
Overført resultat	<u>0</u>	<u>368.881</u>	<u>0</u>	<u>368.881</u>
Egenkapital 30/9 2025	<u><u>40.000</u></u>	<u><u>1.462.275</u></u>	<u><u>0</u></u>	<u><u>1.502.275</u></u>



**NOTER**

	<b>2024/2025</b>	<b>2023/2024</b>
<b>1 MEDARBEJDERFORHOLD</b>		<b>t.kr.</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>2 PRIORITETSGÆLD</b>		
<b>Svendborgvej 417</b>		
Gældsbev	487.565	
Afdrag kommende år	<u>-17.170</u>	<u>0</u>
	<u>470.395</u>	<u>0</u>
Restgæld efter 5 år, kr. 394.429.		

**3 EVENTUALFORPLIGELSER**

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne selskaber. Selskabet hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter. Hæftelsen fremgår af administrationselskabets årsrapport, Vesterhøj Holding ApS.

---

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

**Important:** Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



---

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more:

<https://www.wolterskluwer.com/da-dk/solutions/capego-dk/smartsign/trust-center>

2025-12-10 17:19:42 UTC+00:00

Direktør

**Kennet Jørgensen Krogh**



DK MitID - 7937c355-7141-495e-ad9e-cb174b21980e

2025-12-10 17:28:07 UTC+00:00

Godkendt revisor

**Nicolai Groth-Christensen**



DK MitID - 5a731dc3-cc01-4f5d-8328-30e320746aa4

2025-12-10 19:50:42 UTC+00:00

Dirigent

**Kennet Jørgensen Krogh**



DK MitID - 9ccac51f-ed0d-467e-83c9-3d44b1bcebe3