

# VN Holding Hou ApS

Skippervej 34, Hou, 9370 Hals

CVR-nr. 28 29 56 85

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2025**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. februar 2026.

---

Kirsten Marie Hougaard Nielsen  
Dirigent

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2025</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	10

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for VN Holding Hou 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2025 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hals, den 25. februar 2026

**Direktion**

Kirsten Marie Hougaard Nielsen  
Direktør

**Til kapitalejeren i VN Holding Hou ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for VN Holding Hou ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 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.

Aalborg, den 25. februar 2026

**Redmark**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 29 44 27 89

**Thomas Pedersen**

statsautoriseret revisor  
mne44151

**Selskabet**

VN Holding Hou ApS  
Skippervej 34, Hou  
9370 Hals

CVR-nr.: 28 29 56 85  
Stiftet: 14. december 2004  
Hjemsted: Hals  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Kirsten Marie Hougaard Nielsen, Direktør

**Revisor**

Redmark  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Hasseris Bymidte 6  
9000 Aalborg

**Bankforbindelse**

Jyske Bank

**Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at eje aktier og anpartar samt dermed beslægtet virksomhed.

**Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold**

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

Årets bruttofortjeneste udgør 11 t.kr. mod 24 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -1.229 t.kr. mod -436 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2025 kr.	2024 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>10.716</b>	<b>24.079</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	-100.000
2 Personaleomkostninger	<u>-150.000</u>	<u>-150.000</u>
<b>Driftsresultat</b>	<b>-139.284</b>	<b>-225.921</b>
Andre finansielle indtægter	65.673	238.932
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-1.155.166</u>	<u>-449.115</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>-1.228.777</b>	<b>-436.104</b>
Skat af årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>-1.228.777</u></b>	<b><u>-436.104</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	500.000
Udbytte for regnskabsåret	79.400	67.500
Disponeret fra overført resultat	<u>-1.308.177</u>	<u>-1.003.604</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>-1.228.777</u></b>	<b><u>-436.104</u></b>

## Balance 31. december

<b>Aktiver</b>	2025	2024
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Investeringsejendomme	1.100.000	1.100.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.100.000</u>	<u>1.100.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>1.100.000</u></b>	<b><u>1.100.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavende selskabsskat	13.004	146.226
Andre tilgodehavender	<u>6.635</u>	<u>200</u>
Tilgodehavender i alt	<u>19.639</u>	<u>146.426</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>4.897.100</u>	<u>6.050.604</u>
Værdipapirer i alt	<u>4.897.100</u>	<u>6.050.604</u>
Likvide beholdninger	<u>298.174</u>	<u>305.778</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>5.214.913</u></b>	<b><u>6.502.808</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>6.314.913</u></b>	<b><u>7.602.808</u></b>

## Balance 31. december

### Passiver

Note	2025 kr.	2024 kr.
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	6.051.426	7.359.603
Foreslået udbytte for regnskabsåret	79.400	67.500
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>6.255.826</b>	<b>7.552.103</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.000	10.469
Anden gæld	39.087	40.236
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	59.087	50.705
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>59.087</b>	<b>50.705</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>6.314.913</b>	<b>7.602.808</b>

- 1 Oplysninger om dagsværdi
- 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

**1. Oplysninger om dagsværdi**

	Andre børsnoterede værdipapirer	Investerings- ejendomme
	kr.	kr.
Dagsværdi 31. december 2025	<u>4.897.100</u>	<u>1.100.000</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>-1.153.504</u>	<u>0</u>
	2025 kr.	2024 kr.

**2. Personaleomkostninger**

Lønninger og gager	<u>150.000</u>	<u>150.000</u>
	<b><u>150.000</u></b>	<b><u>150.000</u></b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>

**3. Investeringsejendomme**

Kostpris 1. januar 2025	<u>1.270.721</u>	<u>1.270.721</u>
<b>Kostpris 31. december 2025</b>	<b><u>1.270.721</u></b>	<b><u>1.270.721</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2025	-170.721	-70.721
Årets regulering til dagsværdi	<u>0</u>	<u>-100.000</u>
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2025</b>	<b><u>-170.721</u></b>	<b><u>-170.721</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025</b>	<b><u>1.100.000</u></b>	<b><u>1.100.000</u></b>

Selskabets investeringsejendomme består af en boligejendom på i alt 134 m<sup>2</sup> beliggende i Nordjylland.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser.

**3. Investeringsejendomme (fortsat)**

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	<u>31/12 2025</u>
Afkastkrav, bolig, Nordjylland (%)	6,50
Budgetteret driftsafkast (t.kr.)	68
Tomgangsprocent, bolig, Nordjylland (%)	0

**4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Der er ikke afgivet nogen pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.

**5. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.**

Der er ingen eventualforpligtelser.

Årsrapporten for VN Holding Hou 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**

### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter vedrørende investeringsejendom, omkostninger vedrørende investeringsejendom samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendom samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

### **Omkostninger vedrørende investeringsejendomme**

Omkostninger vedrørende investeringsejendom indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendom, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi.

**Personaleomkostninger**

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

**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.

**Balancen****Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsejendomme".

**Tilgodehavender**

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

Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

#### **Værdipapirer og kapitalandele**

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, består af børsnoterede aktier og obligationer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

#### **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 acontoskatter.

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 nettorealisationseværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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.

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 nettorealisationseværdi.

**Gældsforpligtelser**

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