

---

# *VHHJ INVEST ApS*

Christiansvej , st 23,, 2920 Charlottenlund

## Årsrapport for 2023

---

CVR-nr. 36 49 90 95

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 27/6 2024

Victor Hirsch  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	5
Balance 31. december	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsregnskabet	9

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for VHHJ INVEST ApS.

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

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Charlottenlund, den 27. juni 2024

**Direktion**

Victor Hirsch  
direktør

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i VHHJ INVEST ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for VHHJ INVEST ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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.

Aalborg, den 27. juni 2024

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Torben Toft Kristensen

statsautoriseret revisor

mne27727

# Selskabsoplysninger

**Selskabet** VHHJ INVEST ApS  
Christiansvej , st 23,  
2920 Charlottenlund  
CVR-nr: 36 49 90 95  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Hjemstedskommune: Charlottenlund

**Direktion** Victor Hirsch

**Revisor** PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Skelagervej 1A  
9000 Aalborg

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i at drive investeringsvirksomhed, herunder erhvervelse af investeringsejendomme med henblik på udlejning, besiddelse af kapitalandele i dattervirksomhed samt efter direktionens skøn hermed beslægtet virksomhed.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på DKK 919.068, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en positiv egenkapital på DKK 14.296.868.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

# Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
<b>Bruttofortjeneste før værdiregulering</b>		<b>389.062</b>	<b>436.535</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver	1	-100.000	-100.000
<b>Bruttofortjeneste efter værdiregulering</b>		<b>289.062</b>	<b>336.535</b>
Finansielle indtægter	3	1.434.138	433.829
Finansielle omkostninger	4	-654.132	-379.605
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.069.068</b>	<b>390.759</b>
Skat af årets resultat		-150.000	0
<b>Årets resultat</b>		<b>919.068</b>	<b>390.759</b>

## Resultatdisponering

	2023	2022
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	919.068	390.759
	<b>919.068</b>	<b>390.759</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Investeringsjendomme		21.400.000	21.500.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>5</b>	<b>21.400.000</b>	<b>21.500.000</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder	6	1.375.000	1.000.000
Deposita	7	21.240	21.240
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>1.396.240</b>	<b>1.021.240</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>22.796.240</b>	<b>22.521.240</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		6.200.000	2.000.000
Andre tilgodehavender		2.532.025	11.654.833
Udskudt skatteaktiv		450.000	600.000
<b>Tilgodehavender</b>		<b>9.182.025</b>	<b>14.254.833</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>80.570</b>	<b>45.074</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>9.262.595</b>	<b>14.299.907</b>
<b>Aktiver</b>		<b>32.058.835</b>	<b>36.821.147</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Selskabskapital		10.000.000	10.000.000
Overført resultat		4.296.868	3.377.800
<b>Egenkapital</b>		<b>14.296.868</b>	<b>13.377.800</b>
Ansvarlig lånekapital		6.935.000	12.445.000
Gæld til realkreditinstitutter		9.948.671	10.117.214
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>8</b>	<b>16.883.671</b>	<b>22.562.214</b>
Gæld til realkreditinstitutter	8	311.059	453.552
Kreditinstitutter		96.353	259
Modtagne forudbetalinger fra kunder		348.387	380.084
Leverandører af varer og tjenesteydelser		49.459	47.238
Anden gæld		73.038	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>878.296</b>	<b>881.133</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>17.761.967</b>	<b>23.443.347</b>
<b>Passiver</b>		<b>32.058.835</b>	<b>36.821.147</b>
Medarbejderforhold	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Anvendt regnskabspraksis	10		

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	10.000.000	3.377.800	13.377.800
Årets resultat	0	919.068	919.068
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>10.000.000</b>	<b>4.296.868</b>	<b>14.296.868</b>

# Noter til årsregnskabet

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
<b>1. Værdiregulering af investeringsaktiver</b>		
Regulering investeringsejendomme	-100.000	-100.000
	<u>-100.000</u>	<u>-100.000</u>
<b>2. Medarbejderforhold</b>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	1
<b>3. Finansielle indtægter</b>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
Andre finansielle indtægter	1.434.138	433.829
	<u>1.434.138</u>	<u>433.829</u>
<b>4. Finansielle omkostninger</b>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	236.925	228.831
Andre finansielle omkostninger	417.207	150.774
	<u>654.132</u>	<u>379.605</u>

# Noter til årsregnskabet

## 5. Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. januar	18.088.243
Kostpris 31. december	18.088.243
Værdireguleringer 1. januar	3.411.757
Årets værdireguleringer	-100.000
Værdireguleringer 31. december	3.311.757
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>21.400.000</b>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

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.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Investeringssejendomme, boligudlejning, højeste afkastprocent 4,79%  
Investeringssejendomme, boligudlejning, laveste afkastprocent 3,49%

## 6. Kapitalandele i dattervirksomheder

	2023	2022
	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	1.000.000	1.000.000
Tilgang i årets løb	375.000	0
Kostpris 31. december	1.375.000	1.000.000
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>1.375.000</b>	<b>1.000.000</b>

# Noter til årsregnskabet

## 7. Øvrige finansielle anlægsaktiver

	Deposita	
	DKK	
Kostpris 1. januar		21.240
Kostpris 31. december		21.240
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>		<b>21.240</b>

2023	2022
DKK	DKK

## 8. Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

### Ansvarlig lånekapital

Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	6.935.000	12.445.000
Langfristet del	6.935.000	12.445.000
Inden for 1 år	0	0
	<b>6.935.000</b>	<b>12.445.000</b>

### Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	8.938.564	7.849.454
Mellem 1 og 5 år	1.010.107	2.267.760
Langfristet del	9.948.671	10.117.214
Inden for 1 år	311.059	453.552
	<b>10.259.730</b>	<b>10.570.766</b>

2023	2022
DKK	DKK

## 9. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	21.400.000	21.500.000
---	------------	------------

# Noter til årsregnskabet

2023

2022

DKK

DKK

## 9. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Vilje Holding ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

# Noter til årsregnskabet

## 10. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for VHHJ INVEST ApS for 2023 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 er aflagt i DKK.

### Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 udarbejdes der ikke koncernregnskab.

### 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, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning

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, salg og administration mv.

### Bruttofortjeneste

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

### Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

Udbytte fra dattervirksomheder indtægtsføres i resultatopgørelsen, når de vedtages på generalforsamlingen i dattervirksomheden. Dog modregnes udbytte som vedrører indtjening i dattervirksomheden før modervirksomheden overtog denne i kostprisen for dattervirksomheden.

### Finansielle poster

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

# Noter til årsregnskabet

## 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.

Selskabet er sambeskattet med Vilje Holding ApS. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balance

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsjendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af ejendomme indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

Efter første indregning måles investeringsjendomme efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsjendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

### *Afkastbaseret model*

Dagsværdien for investeringsjendomme pr. 31. december 2023 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og 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.

# Noter til årsregnskabet

## Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

## Øvrige finansielle anlægsaktiver

Øvrige finansielle anlægsaktiver omfatter deposita.

## Tilgodehavender

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

## Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

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.

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

## Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, 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.

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 nominal værdi.