
VHHJ INVEST ApS

Christiansvej , st 23,, 2920 Charlottenlund

Årsrapport for 2024

CVR-nr. 36 49 90 95

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 27/6 2025

Victor Hirsch
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
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 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Charlottenlund, den 27. juni 2025

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 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.

Aalborg, den 27. juni 2025

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
Skibsbyggerivej 5, 4. sal
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 2024 udviser et underskud på DKK 241.976, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en positiv egenkapital på DKK 14.054.892.

Begivenheder efter balancedagen

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

Investeringsejendommene er optaget til uændret vurdering i forhold til sidste år, selv om renteniveauet på boliglån har været højt med negativ effekt på priserne.

Da renteniveauet på det seneste har været stærkt faldende, er det forventningen at ejendommene kan bevare deres værdi gennem enkelt salg når de bliver ledige.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2024	2023
		DKK	DKK
Bruttofortjeneste før værdiregulering		400.922	389.062
Værdiregulering af investeringsaktiver	1	0	-100.000
Bruttofortjeneste efter værdiregulering		400.922	289.062
Finansielle indtægter	3	433	1.434.138
Finansielle omkostninger	4	-643.331	-654.132
Resultat før skat		-241.976	1.069.068
Skat af årets resultat		0	-150.000
Årets resultat		-241.976	919.068

Resultatdisponering

	2024	2023
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-241.976	919.068
	-241.976	919.068

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2024	2023
		DKK	DKK
Investeringsjendomme		21.400.000	21.400.000
Materielle anlægsaktiver	5	21.400.000	21.400.000
Kapitalandele i dattervirksomheder	6	1.375.000	1.375.000
Deposita	7	19.466	21.240
Finansielle anlægsaktiver		1.394.466	1.396.240
Anlægsaktiver		22.794.466	22.796.240
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		7.450.000	6.200.000
Andre tilgodehavender		2.537.966	2.532.025
Udskudt skatteaktiv		450.000	450.000
Tilgodehavender		10.437.966	9.182.025
Likvide beholdninger		2.296	80.570
Omsætningsaktiver		10.440.262	9.262.595
Aktiver		33.234.728	32.058.835

Balance 31. december

Passiver

	Note	2024	2023
		DKK	DKK
Selskabskapital		10.000.000	10.000.000
Overført resultat		4.054.892	4.296.868
Egenkapital		14.054.892	14.296.868
Ansvarlig lånekapital		8.792.713	6.935.000
Gæld til realkreditinstitutter		9.607.559	9.948.671
Langfristede gældsforpligtelser	8	18.400.272	16.883.671
Gæld til realkreditinstitutter	8	332.109	311.059
Kreditinstitutter		48.796	96.353
Modtagne forudbetalinger fra kunder		366.604	348.387
Leverandører af varer og tjenesteydelser		32.055	49.459
Anden gæld		0	73.038
Kortfristede gældsforpligtelser		779.564	878.296
Gældsforpligtelser		19.179.836	17.761.967
Passiver		33.234.728	32.058.835
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	4.296.868	14.296.868
Årets resultat	0	-241.976	-241.976
Egenkapital 31. december	10.000.000	4.054.892	14.054.892

Noter til årsregnskabet

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	DKK	DKK
1. Værdiregulering af investeringsaktiver		
Regulering investeringsejendomme	0	-100.000
	<u>0</u>	<u>-100.000</u>
	<u>2024</u>	<u>2023</u>
2. Medarbejderforhold		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	0
	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	DKK	DKK
3. Finansielle indtægter		
Renteindtægter, Bank	43	0
Andre renteindtægter	390	1.434.138
	<u>433</u>	<u>1.434.138</u>
	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	DKK	DKK
4. Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	143.921	236.925
Andre finansielle omkostninger	499.410	417.207
	<u>643.331</u>	<u>654.132</u>

Noter til årsregnskabet

5. Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. januar	20.055.847
Kostpris 31. december	<u>20.055.847</u>
Værdireguleringer 1. januar	1.344.153
Værdireguleringer 31. december	<u>1.344.153</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>21.400.000</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Som udgangspunkt optages ejendommene til dagsværdien under anvendelsen af de foreliggende statistiske informationer, der er til rådighed.

Indtjeningen fra lejlighederne har i årets løb været stabil, uden væsentlig tomgang.

En enkelt lejer er fraflyttet uden at betale for betydelige reparationer, som lejerne har foretaget.

Tilgodehavendet er sendt til retslig inkasso.

De statistiske informationer for tiden indtil december 2024 viser en pæn stigning i salgspriserne pr. m² på 6% p.a. Imidlertid viser tilsvarende statistik, at salgspriserne pr. m² er faldet pr. maj 2025 med ca. 2%.

Renteniveauet for realkreditbelåning har i 2025 været kraftigt faldende, hvilket forventes at få en positiv effekt på priserne for ejerlejligheder i de kommende år.

På denne baggrund er der usikkerhed om værdiansættelsen, som vi, i det lys, har besluttet at lade forblive uændret i årsregnskabet.

6. Kapitalandele i dattervirksomheder

	2024	2023
	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	1.375.000	1.000.000
Tilgang i årets løb	0	375.000
Kostpris 31. december	<u>1.375.000</u>	<u>1.375.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>1.375.000</u>	<u>1.375.000</u>

Noter til årsregnskabet

7. Øvrige finansielle anlægsaktiver

	Deposita
	DKK
Kostpris 1. januar	21.240
Afgang i årets løb	-1.774
Kostpris 31. december	<u>19.466</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>19.466</u>

2024	2023
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	8.792.713	6.935.000
Langfristet del	8.792.713	6.935.000
Inden for 1 år	0	0
	<u>8.792.713</u>	<u>6.935.000</u>

Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	8.606.455	8.938.564
Mellem 1 og 5 år	1.001.104	1.010.107
Langfristet del	9.607.559	9.948.671
Inden for 1 år	332.109	311.059
	<u>9.939.668</u>	<u>10.259.730</u>

2024	2023
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	21.400.000
---	------------	------------

Noter til årsregnskabet

2024	2023
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 2024 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 2024 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

Lejeindtægter

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 lejeindtægter 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. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede 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 investeringsejendomme 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 investeringsejendomme efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi.

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

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 investeringsejendomme pr. 31. december 2024 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 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, 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.