

Grant Thornton
Godkendt
Revisionspartnerselskab

Ringvejen 8
9560 Hadsund
CVR-nr. 34209936

T (+45) 98 58 16 22

www.grantthornton.dk

Vognsen Invest ApS

Hybenvej 4, Als, 9560 Hadsund

CVR-nr. 26 55 64 06

Årsrapport

2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 8. april 2025.

Torben Vognsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024	
Resultatopgørelse	4
Balance	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2024 for Vognsen Invest 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2024 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hadsund, den 2. april 2025

Direktion

Torben Vognsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i Vognsen Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Vognsen Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter 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 årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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.

Hadsund, den 2. april 2025

Grant Thornton

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Anders Flensted Nielsen

statsautoriseret revisor
mne31397

Selskabsoplysninger

Selskabet	Vognsen Invest ApS Hybenvej 4 Als 9560 Hadsund
	CVR-nr.: 26 55 64 06
	Stiftet: 1. april 2002
	Hjemsted: Mariagerfjord
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
	22. regnskabsår
Direktion	Torben Vognsen
Revisor	Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab Ringvejen 8 9560 Hadsund
Bankforbindelse	Spar Nord Bank

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Bruttofortjeneste	1.024.478	1.169.287
Værdiregulering af investeringsejendomme	-100.000	300.000
2 Personaleomkostninger	-119.700	-119.700
Resultat før finansielle poster	804.778	1.349.587
Andre finansielle indtægter	235.754	217.550
Øvrige finansielle omkostninger	-1.222.016	-1.192.587
Resultat før skat	-181.484	374.550
Skat af årets resultat	39.440	-83.283
Årets resultat	-142.044	291.267
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	135.000	122.000
Overføres til overført resultat	0	169.267
Disponeret fra overført resultat	-277.044	0
Disponeret i alt	-142.044	291.267

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Anlægsaktiver		
3 Investeringsejendomme	29.200.000	29.300.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>29.200.000</u>	<u>29.300.000</u>
4 Markedsværdi rentesikring	246.666	378.573
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>246.666</u>	<u>378.573</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>29.446.666</u>	<u>29.678.573</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavende selskabsskat	10.000	0
Andre tilgodehavender	182.895	398.548
Tilgodehavender i alt	<u>192.895</u>	<u>398.548</u>
Likvide beholdninger	2.491	2.491
Omsætningsaktiver i alt	<u>195.386</u>	<u>401.039</u>
Aktiver i alt	<u>29.642.052</u>	<u>30.079.612</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2024	2023
Egenkapital		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Reserve for sikringstransaktioner	332.799	498.087
Overført resultat	6.787.046	7.064.090
Foreslået udbytte for regnskabsåret	135.000	122.000
Egenkapital i alt	7.379.845	7.809.177
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	2.179.454	2.265.514
Hensatte forpligtelser i alt	2.179.454	2.265.514
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	16.133.190	16.320.397
Gæld til pengeinstitutter	2.105.000	2.235.000
Deposita	418.397	385.137
5 Langfristede gældsforpligtelser i alt	18.656.587	18.940.534
5 Kortfristet del af langfristet gæld	315.696	292.981
Gæld til pengeinstitutter	301.567	206.795
Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000	15.000
Anden gæld	793.903	549.611
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.426.166	1.064.387
Gældsforpligtelser i alt	20.082.753	20.004.921
Passiver i alt	29.642.052	30.079.612
1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Reserve for sikringstrans- aktioner	Overført re- sultat	Foreslået ud- bytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	125.000	780.232	6.894.823	117.800	7.917.855
Udloddet udbytte	0	0	0	-117.800	-117.800
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	169.267	122.000	291.267
Årets regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	-282.145	0	0	-282.145
Egenkapital 1. januar 2024	125.000	498.087	7.064.090	122.000	7.809.177
Udloddet udbytte	0	0	0	-122.000	-122.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	-277.044	135.000	-142.044
Årets regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	-165.288	0	0	-165.288
	125.000	332.799	6.787.046	135.000	7.379.845

Noter

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter		
Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af investering og drift af udlejningsejendomme.		
2. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	<u>119.700</u>	<u>119.700</u>
	<u>119.700</u>	<u>119.700</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2024	<u>22.473.267</u>	<u>22.473.267</u>
Kostpris 31. december 2024	<u>22.473.267</u>	<u>22.473.267</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2024	6.826.733	6.526.733
Årets regulering til dagsværdi	<u>-100.000</u>	<u>300.000</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2024	<u>6.726.733</u>	<u>6.826.733</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	<u>29.200.000</u>	<u>29.300.000</u>

Selskabets investeringsejendomme består af 4 boligejendomme på i alt 2385 m² beliggende i kommunerne Randers, Brønderslev og Hjørring

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af en afkastbaseret model.

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

Den anvendte afkastmodel, som har været anvendt konsistent i mange år, indeholder følgende hovedelementer:

Aktuel lejeindtægt
 +/- Reguleringer til lejen
 - Vedligeholdelsesomkostninger
 - Driftsomkostninger
 - Administration
 = Reguleret driftsresultat
 / Afkastprocent
 = Bruttoværdi
 + Deposita og forudbetalt leje

Noter

3. Investeringsejendomme (fortsat)

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, 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.

	31/12 2024	31/12 2023
Afkastkrav, bolig, i Nordjylland	5,5% - 6,75%	5,5% - 6,5%
Afkastkrav, bolig, Randers	5,5%	5,5%
	<u>31/12 2024</u>	<u>31/12 2023</u>

4. Markedsværdi rentesikring

Renteswap	246.666	378.573
	<u>246.666</u>	<u>378.573</u>

5. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2024	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 31/12 2024
Gæld til realkreditinstitutter	16.318.886	185.696	16.133.190
Gæld til pengeinstitutter	2.235.000	130.000	2.105.000
Deposita	418.397	0	418.397
	<u>18.972.283</u>	<u>315.696</u>	<u>18.656.587</u>

Af virksomhedens samlede gæld forfalder 16023 t.kr. efter mere end 5 år efter balancetidspunktet.

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 16.353 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 29.200 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 5.650 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevne giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Vognsen Invest 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration mv.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

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, samt finansielle omkostninger ved gæld m.v.

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 poster direkte i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. 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”.

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforingelse, 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 nominel værdi.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital

Reserve for sikringstransaktioner

Reserve for sikringstransaktioner opstår ved dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter.

Reserven opløses samtidig med, at værdireguleringerne realiseres eller tilbageføres.

Reserven er ikke bunden.

Anvendt regnskabspraksis

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 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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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