

Årsrapport for 2025

VG Ejendom ApS
Klokkervang 8, 3250 Gilleleje
CVR-nr. 43 60 08 26

(3. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 23. februar 2026

Dorthe Vaabengaard
dirigent

mail@eRevision.dk

www.eRevision.dk

CVR-nr. 45 08 66 07

DANSKE
REVISORER

FSK*

Indholdsfortegnelse

| | Side |
|--|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsrapport | 2 |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 3 |
| Ledelsesberetning | 4 |
| Årsregnskab | |
| Anvendt regnskabspraksis | 5 |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december | 9 |
| Balance 31. december | 10 |
| Egenkapitalopgørelse | 12 |
| Noter | 13 |

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for VG Ejendom ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gilleleje, den 23. februar 2026

Direktion

Steen Vaabengaard
direktør

Dorthe Vaabengaard
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i VG Ejendom ApS

Vi har opstillet årsrapporten for VG Ejendom ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som selskabet 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 vor faglige ekspertise til at assistere selskabet 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 selskabets 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, selskabet 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.

Hillerød, den 23. februar 2026

eRevision
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 45 08 66 07

Christian Vesth
Statsautoriseret revisor
mne36078

Selskabsoplysninger

Selskabet

VG Ejendom ApS
Klokkervang 8
3250 Gilleleje

CVR-nr.: 43600826

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2025

Hjemsted: Gribskov

Direktion

Steen Vaabengaard, direktør
Dorthe Vaabengaard, direktør

Revisor

eRevision
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab
CVR-nr.: 45086607
Slotsgade 13
3400 Hillerød

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og investere i fast ejendom, ejendomsudvikling, udlejning af fast ejendom samt al virksomhed, som efter direktionens skøn er beslægtet hermed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2025 udviser et underskud på kr. 10.584, og selskabets balance pr. 31. december 2025 udviser en negativ egenkapital på kr. 439.

Selskabet har tabt mere end 50% af anpartskapitalen, og ledelsen er i den forbindelse opmærksom på bestemmelserne i selskabsloven § 119.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for VG Ejendom ApS for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2025 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som 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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

| | Brugstid | Restværdi |
|------------------|----------|-----------|
| Øvrige bygninger | 50 år | 35 % |

Aktiver med en kostpris på under kr. 34.400 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Anvendt regnskabspraksis

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, 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 nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| | <u>Note</u> | <u>2025</u> kr. | <u>2024</u> kr. |
|---|-------------|-----------------------|-----------------------|
| Bruttofortjeneste | | 193.736 | 186.132 |
| Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver | 2 | <u>-46.809</u> | <u>-46.809</u> |
| Resultat før finansielle poster | | 146.927 | 139.323 |
| Finansielle omkostninger | 3 | <u>-160.496</u> | <u>-161.272</u> |
| Resultat før skat | | -13.569 | -21.949 |
| Skat af årets resultat | 4 | <u>2.985</u> | <u>4.731</u> |
| Årets resultat | | <u>-10.584</u> | <u>-17.218</u> |
| Overført resultat | | <u>-10.584</u> | <u>-17.218</u> |
| | | <u>-10.584</u> | <u>-17.218</u> |

Balance 31. december

| | <u>Note</u> | <u>2025</u> kr. | <u>2024</u> kr. |
|-------------------------------------|-------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Aktiver | | | |
| Grunde og bygninger | 5 | <u>3.926.283</u> | <u>3.973.091</u> |
| Materielle anlægsaktiver | | <u>3.926.283</u> | <u>3.973.091</u> |
| Anlægsaktiver i alt | | <u>3.926.283</u> | <u>3.973.091</u> |
| Udskudt skatteaktiv | | 0 | 6.767 |
| Tilgodehavende sambeskatningsbidrag | | <u>12.980</u> | <u>0</u> |
| Tilgodehavender | | <u>12.980</u> | <u>6.767</u> |
| Likvide beholdninger | | <u>98.013</u> | <u>64.868</u> |
| Omsætningsaktiver i alt | | <u>110.993</u> | <u>71.635</u> |
| Aktiver i alt | | <u><u>4.037.276</u></u> | <u><u>4.044.726</u></u> |

Balance 31. december

| | <u>Note</u> | <u>2025</u> kr. | <u>2024</u> kr. |
|--|-------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Passiver | | | |
| Virksomhedskapital | | 40.000 | 40.000 |
| Overført resultat | | <u>-40.439</u> | <u>-29.855</u> |
| Egenkapital | | <u>-439</u> | <u>10.145</u> |
| Hensættelse til udskudt skat | | <u>3.228</u> | <u>0</u> |
| Hensatte forpligtelser i alt | | <u>3.228</u> | <u>0</u> |
| Anden gæld | | <u>2.977.305</u> | <u>3.039.098</u> |
| Langfristede gældsforpligtelser | 6 | <u>2.977.305</u> | <u>3.039.098</u> |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 6 | 62.392 | 60.557 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 7.065 | 6.900 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 957.987 | 919.864 |
| Anden gæld | | <u>29.738</u> | <u>8.162</u> |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | <u>1.057.182</u> | <u>995.483</u> |
| Gældsforpligtelser i alt | | <u>4.034.487</u> | <u>4.034.581</u> |
| Passiver i alt | | <u><u>4.037.276</u></u> | <u><u>4.044.726</u></u> |
| Eventualforpligtelser | 7 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 8 | | |

Egenkapitaloppgørelse

| | <u>Virksomheds- kapital</u> | <u>Overført resultat</u> | <u>I alt</u> |
|--------------------------------------|---------------------------------|------------------------------|--------------------|
| Egenkapital 1. januar 2025 | 40.000 | -29.855 | 10.145 |
| Årets resultat | <u>0</u> | <u>-10.584</u> | <u>-10.584</u> |
| Egenkapital 31. december 2025 | <u>40.000</u> | <u>-40.439</u> | <u>-439</u> |

Noter

| | <u>2025</u> | <u>2024</u> |
|--|-----------------------|-----------------------|
| | kr. | kr. |
| 1 Personaleomkostninger | | |
| Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit | <u>0</u> | <u>0</u> |
| 2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver | | |
| Afskrivninger materielle anlægsaktiver | <u>46.809</u> | <u>46.809</u> |
| | <u>46.809</u> | <u>46.809</u> |
| 3 Finansielle omkostninger | | |
| Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder | 36.811 | 35.379 |
| Andre finansielle omkostninger | <u>123.685</u> | <u>125.893</u> |
| | <u>160.496</u> | <u>161.272</u> |
| 4 Skat af årets resultat | | |
| Årets udskudte skat | 9.995 | -4.731 |
| Sambeskatningsbidrag | <u>-12.980</u> | <u>0</u> |
| | <u>-2.985</u> | <u>-4.731</u> |

Noter

5 Materielle anlægsaktiver

| | Grunde og byg- ninger |
|--|--------------------------------|
| Kostpris 1. januar 2025 | <u>4.054.889</u> |
| Kostpris 31. december 2025 | <u>4.054.889</u> |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2025 | 81.797 |
| Årets afskrivninger | <u>46.809</u> |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2025 | <u>128.606</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025 | <u><u>3.926.283</u></u> |

6 Langfristede gældsforpligtelser

| | Gæld | Gæld | Afdrag | Restgæld |
|------------|--------------------------------|--------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|
| | <u>1. januar 2025</u> | <u>31. december 2025</u> | <u>næste år</u> | <u>efter 5 år</u> |
| Anden gæld | <u>3.099.655</u> | <u>3.039.697</u> | <u>62.392</u> | <u>2.697.368</u> |
| | <u><u>3.099.655</u></u> | <u><u>3.039.697</u></u> | <u><u>62.392</u></u> | <u><u>2.697.368</u></u> |

7 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med DSVG Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret, samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 3.200, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på 3.926.