



Ejendomsselskabet Algade 11 Vegger ApS

Algade 11
9240 Nibe
CVR-nr. 27253539

Årsrapport 2024

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
25.06.2025

Ole Lundgren Christensen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2024	7
Balance pr. 31.12.2024	8
Egenkapitalopgørelse for 2024	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsselskabet Algade 11 Vegger ApS

Algade 11

9240 Nibe

CVR-nr.: 27253539

Hjemsted: Vesthimmerland

Regnskabsår: 01.01.2024 - 31.12.2024

Direktion

Ole Lundgren Christensen, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Østre Havnepromenade 26, 4. sal

9000 Aalborg

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024 for Ejendomsselskabet Algade 11 Vegger ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2024 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vegger, den 25.06.2025

Direktion

Ole Lundgren Christensen
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Algade 11 Vegger ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Algade 11 Vegger ApS for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til den relevante lovgivning.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i den relevante lovgivning. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aalborg, den 25.06.2025

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Mikkel Hede Olsen

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne47791

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i udlejning af fast ejendom.

Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Anvendt regnskabspraksis er ændret for selskabets ejendomme, hvorved ejendommene indregnes til dagsværdi imod tidligere indregning til kostpris fratrukket akkumulerede af- og nedskrivninger. Effekt af ændringen er nærmere beskrevet i særskilt afsnit i anvendt regnskabspraksis.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et underskud på 454 t.kr. og selskabet har pr. balancedagen en egenkapital på 5.542 t.kr. Årets resultat er ekstraordinært påvirket af nedskrivning af kapitalandele i joint venture med 599 t.kr. som følge af færdiggørelse af ejendommen Torvegade 6, 9670 Løgstør.

Begivenheder efter balancedagen

Selskabet er i april 2025 fusioneret med JLC Holding, Vegger ApS som efterfølgende er ophørt. Fusionen har ikke påvirket indregning og måling i 2024.

Resultatopgørelse for 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		529.277	587.573
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	50.000
Driftsresultat		529.277	637.573
Andre finansielle indtægter		1.991	1.977
Nedskrivning af finansielle aktiver		(599.207)	0
Andre finansielle omkostninger	1	(345.883)	(304.956)
Resultat før skat		(413.822)	334.594
Skat af årets resultat		(40.355)	(73.136)
Årets resultat		(454.177)	261.458
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(454.177)	261.458
Resultatdisponering		(454.177)	261.458

Balance pr. 31.12.2024

Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investeringsjendomme		16.460.000	16.460.000
Materielle aktiver	2	16.460.000	16.460.000
Kapitalandele i joint ventures		1.900.000	762.665
Finansielle aktiver	3	1.900.000	762.665
Anlægsaktiver		18.360.000	17.222.665
Andre tilgodehavender		267.524	334.534
Periodeafgrænsningsposter		35.921	0
Tilgodehavender		303.445	334.534
Omsætningsaktiver		303.445	334.534
Aktiver		18.663.445	17.557.199

Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		5.417.101	5.871.278
Egenkapital		5.542.101	5.996.278
Udskudt skat		1.458.750	1.440.791
Hensatte forpligtelser		1.458.750	1.440.791
Gæld til realkreditinstitutter		4.681.820	4.428.354
Langfristede gældsforpligtelser	4	4.681.820	4.428.354
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	4	301.970	283.635
Bankgæld		37.040	36.544
Deposita		274.400	152.749
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.000	15.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.357.572	4.248.594
Skyldige sambeskatningsbidrag		22.396	41.064
Anden gæld		972.396	914.190
Kortfristede gældsforpligtelser		6.980.774	5.691.776
Gældsforpligtelser		11.662.594	10.120.130
Passiver		18.663.445	17.557.199
Personaleforhold	5		
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse for 2024

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	1.097.248	1.222.248
Ændring i regnskabspraksis	0	4.774.030	4.774.030
Korrigeret egenkapital primo	125.000	5.871.278	5.996.278
Årets resultat	0	(454.177)	(454.177)
Egenkapital ultimo	125.000	5.417.101	5.542.101

Noter

1 Andre finansielle omkostninger

	2024 kr.	2023 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	154.849	117.112
Øvrige finansielle omkostninger	191.034	187.844
	345.883	304.956

2 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	11.664.843
Kostpris ultimo	11.664.843
Dagsværdireguleringer primo	4.795.157
Dagsværdireguleringer ultimo	4.795.157
Regnskabsmæssig værdi ultimo	16.460.000

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelse i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af afkastbaseret model.

I regnskabsposten indgår investeringsejendomme under udførelse med en bogført værdi svarende til 5,5 mio. kr. Investeringsejendomme under udførelse er i året dagsværdiansat på baggrund af konkrete forhandlinger mellem uafhængige parter, hvorfor dette vurderes at udgøre dagsværdien pr. balancedagen. Investeringsejendomme under udførelse er beliggende i Farsø og Løgstør.

Selskabets øvrige investeringsejendomme består af lejemål til beboelse samt erhverv og er beliggende i Hornum, Løgstør, Vegger og Aars.

Der er anvendt følgende afkastkrav til værdiansættelsen:

- Erhverv (kontor, butik og industri): 8,5 - 8,75 %
- Bolig: 6,25 - 6,75 %

En afvigelse på afkastkravet med et gennemsnit på +/- 0,5%-point vil medføre en ændring i dagsværdien på hhv. -699 t.kr. og +803 t.kr., og en ændring i egenkapitalen på hhv. -545 t.kr. og +626 t.kr.

Normaliseret nettoleje er af ledelsen fastsat i niveauet 819 t.kr. baseret på budgetteret indtægter og udgifter. Der er ikke i forbindelse med værdiansættelsen af investeringsejendomme anvendt ekstern vurderingsmand.

Værdiansættelsen af investeringsejendommene er behæftet med usikkerhed grundet den lokale markedsudvikling i Nordjylland.

3 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i joint ventures kr.
Kostpris primo	762.665
Tilgange	1.736.542
Kostpris ultimo	2.499.207
Årets nedskrivninger	(599.207)
Nedskrivninger ultimo	(599.207)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.900.000

4 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2024 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2023 kr.	Forfald efter 12 måneder 2024 kr.	Restgæld efter 5 år 2024 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	301.970	283.635	4.681.820	3.551.713
	301.970	283.635	4.681.820	3.551.713

5 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen. Direktøren har ikke modtaget vederlag.

6 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med OLC Holding, Vegger ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 8.680 t.kr.

Til sikkerhed for Vegger Tømrer- & Snedkerforretning ApS' mellemværende med Danske Bank er deponeret ejerpantebrev nom. 1.500 t.kr. i ejendomme. Vegger Tømrer- & Snedkerforretning ApS' bankgæld pr. 31.12.2024 udgør 2.222 t.kr., og den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 3.400 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Virksomheden har ændret regnskabspraksis for så vidt angår selskabets ejendomme. Disse var tidligere præsenteret som grunde og bygninger og er nu præsenteret som investeringsejendomme. Ændring i regnskabspraksis har medført at ejendomme indregnes til dagsværdi jf. nedestående afsnit. Ejendommene er tidligere indregnet til kostpris fratrukket akkumulerede af- og nedskrivninger. Ændringen er foretaget med henblik på at understøtte det retvisende billede af selskabets finansielle stilling.

Praksisændringen medfører en forøgelse af materielle aktiver (investeringsejendomme), egenkapitalen, udskudt skat og årets resultat.

Den samlede virkning af praksisændringen udgør således en forøgelse af årets resultat før skat med 168 t.kr. (2023: 218 t.kr.) Egenkapitalen forøges i 2023 med 4.774 t.kr. og i 2024 med 131 t.kr., udskudt skat forøges i 2023 med 1.347 t.kr. og i 2024 med 37 t.kr. Værdien af ejendomme forøges i 2023 med 6.121 t.kr.

Bortset fra ovennævnte områder er årsrapporten aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af årets optjente huslejeindtægter.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter.

Nedskrivning af finansielle aktiver

Nedskrivning af finansielle aktiver omfatter nedskrivning af finansielle aktiver, der ikke løbende måles til dagsværdi.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til 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 den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen 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, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i joint ventures

Kapitalandele i joint ventures måles til kostpris. Kapitalandelene nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.