

**V. K. HUSE APS**

**C/O STUDSGAARD A/S, FISKERIHAVNSGADE 41, 9900 FREDERIKSHAVN**

**ÅRSRAPPORT**

**1. OKTOBER 2023 - 30. SEPTEMBER 2024**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 3. april 2025

---

Jan Kramme

## INDHOLDSFORTEGNELSE

|                                                              | Side  |
|--------------------------------------------------------------|-------|
| <b>Selskabsoplysninger</b>                                   |       |
| Selskabsoplysninger.....                                     | 3     |
| <b>Erklæringer</b>                                           |       |
| Ledelsespåtegning.....                                       | 4     |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang..... | 5-6   |
| <b>Ledelsesberetning</b>                                     |       |
| Ledelsesberetning.....                                       | 7     |
| <b>Årsregnskab 1. oktober 2023 - 30. september 2024</b>      |       |
| Resultatopgørelse.....                                       | 8     |
| Balance.....                                                 | 9     |
| Egenkapitalopgørelse.....                                    | 10    |
| Noter.....                                                   | 11-12 |
| Anvendt regnskabspraksis.....                                | 13-14 |

**SELSKABSOPLYSNINGER**

|                      |                                                                                                                                                                                                                           |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Selskabet</b>     | V. K. Huse ApS<br>c/o Studsgaard A/S<br>Fiskerihavns­gade 41<br>9900 Frederikshavn<br><br>CVR-nr.: 29 24 34 41<br>Stiftet: 11. januar 2006<br>Kommune: Frederikshavn<br>Regnskabsår: 1. oktober 2023 - 30. september 2024 |
| <b>Direktion</b>     | Jan Kramme<br>Kaj-Aage Studsgaard                                                                                                                                                                                         |
| <b>Revision</b>      | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab<br>Sæbygårdvej 25<br>9300 Sæby                                                                                                                                                 |
| <b>Pengeinstitut</b> | Nordjyske Bank<br>Jernbanegade 4-8<br>9900 Frederikshavn                                                                                                                                                                  |

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 for V. K. Huse 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. 30. september 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederikshavn, den 26. marts 2025

Direktion:

---

Jan Kramme

---

Kaj-Aage Studsgaard

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### *Til kapitalejeren i V. K. Huse ApS*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for V. K. Huse ApS for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 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. 30. september 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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 årsregnskabsloven.

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

Sæby, den 26. marts 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Morten Kallehauge  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne19688

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af ejendomme. Ejendommene omfatter en kontorejendom og en boligejendom.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har indgået aftale med de ultimative ejerselskaber om tilførsel af kapital, hvis dette skulle blive nødvendigt. Årsregnskabet er derfor aflagt under forudsætning om fortsat drift.

Selskabet har i indeværende år modtaget koncerntilskud fra moderselskabet Nørregade 23 ApS på 100 tkr.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

**RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER**

|                                                                           | Note | 2023/24<br>kr. | 2022/23<br>kr. |
|---------------------------------------------------------------------------|------|----------------|----------------|
| <b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....                                            |      | <b>183.100</b> | <b>146.723</b> |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle<br>anlægsaktiver..... |      | -48.482        | -73.474        |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b> .....                                               |      | <b>134.618</b> | <b>73.249</b>  |
| Øvrige finansielle omkostninger.....                                      | 1    | -112.665       | -124.336       |
| <b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....                                            |      | <b>21.953</b>  | <b>-51.087</b> |
| Skat af årets resultat.....                                               | 2    | -14.937        | -24.105        |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b> .....                                               |      | <b>7.016</b>   | <b>-75.192</b> |
| <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>                                    |      |                |                |
| Overført resultat.....                                                    |      | 7.016          | -75.192        |
| <b>I ALT</b> .....                                                        |      | <b>7.016</b>   | <b>-75.192</b> |

## BALANCE 30. SEPTEMBER

| AKTIVER                                          | Note     | 2024<br>kr.      | 2023<br>kr.      |
|--------------------------------------------------|----------|------------------|------------------|
| Grunde og bygninger.....                         |          | 4.772.774        | 4.821.256        |
| <b>Materielle anlægsaktiver.....</b>             | <b>3</b> | <b>4.772.774</b> | <b>4.821.256</b> |
| <b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>                        |          | <b>4.772.774</b> | <b>4.821.256</b> |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser..... |          | 27.742           | 2.524            |
| Udskudt skatteaktiv.....                         |          | 983              | 496              |
| <b>Tilgodehavender.....</b>                      |          | <b>28.725</b>    | <b>3.020</b>     |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>                    |          | <b>28.725</b>    | <b>3.020</b>     |
| <b>AKTIVER.....</b>                              |          | <b>4.801.499</b> | <b>4.824.276</b> |
| <b>PASSIVER</b>                                  |          |                  |                  |
| Anpartskapital.....                              |          | 125.000          | 125.000          |
| Overført overskud.....                           |          | -17.984          | -125.000         |
| <b>EGENKAPITAL.....</b>                          |          | <b>107.016</b>   | <b>0</b>         |
| Gæld til realkreditinstitutter.....              |          | 3.731.073        | 3.880.077        |
| Selskabsskat.....                                |          | 15.424           | 2.791            |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>      | <b>4</b> | <b>3.746.497</b> | <b>3.882.868</b> |
| Gæld til realkreditinstitutter.....              |          | 151.616          | 151.810          |
| Gæld til pengeinstitutter.....                   |          | 405.882          | 275.720          |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser.....    |          | 45.500           | 42.525           |
| Gæld til tilknyttede virksomheder.....           |          | 44.292           | 184.820          |
| Selskabsskat.....                                |          | 9.125            | 6.335            |
| Anden gæld.....                                  |          | 291.571          | 280.198          |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>      |          | <b>947.986</b>   | <b>941.408</b>   |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>                    |          | <b>4.694.483</b> | <b>4.824.276</b> |
| <b>PASSIVER.....</b>                             |          | <b>4.801.499</b> | <b>4.824.276</b> |
| Eventualposter mv.                               | 5        |                  |                  |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser            | 6        |                  |                  |
| Medarbejderforhold                               | 7        |                  |                  |

# EGENKAPITALOPGØRELSE

| kr.                                        | Anpartskapital | Overført<br>overskud | I alt          |
|--------------------------------------------|----------------|----------------------|----------------|
| Egenkapital 1. oktober 2023.....           | 125.000        | -125.000             | 0              |
| Forslag til resultatdisponering.....       |                | 7.016                | 7.016          |
| <b>Andre lovpligtige bindinger</b>         |                |                      |                |
| Koncerntilskud.....                        |                | 100.000              | 100.000        |
| <b>Egenkapital 30. september 2024.....</b> | <b>125.000</b> | <b>-17.984</b>       | <b>107.016</b> |

## NOTER

|                                                                                                                                                                                                            | 2023/24<br>kr.          | 2022/23<br>kr.      | Note                   |                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|---------------------|------------------------|-------------------------|
| <b>Øvrige finansielle omkostninger</b>                                                                                                                                                                     |                         |                     | 1                      |                         |
| Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....                                                                                                                                                        | 9.472                   | 16.765              |                        |                         |
| Finansielle omkostninger i øvrigt.....                                                                                                                                                                     | 103.193                 | 107.571             |                        |                         |
|                                                                                                                                                                                                            | <b>112.665</b>          | <b>124.336</b>      |                        |                         |
| <b>Skat af årets resultat</b>                                                                                                                                                                              |                         |                     | 2                      |                         |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....                                                                                                                                                        | 15.424                  | 2.791               |                        |                         |
| Regulering skat vedrørende tidligere år.....                                                                                                                                                               | 0                       | 8.215               |                        |                         |
| Regulering af udskudt skat.....                                                                                                                                                                            | -487                    | 13.099              |                        |                         |
|                                                                                                                                                                                                            | <b>14.937</b>           | <b>24.105</b>       |                        |                         |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>                                                                                                                                                                            |                         |                     | 3                      |                         |
| kr.                                                                                                                                                                                                        |                         | Grunde og bygninger |                        |                         |
| Kostpris 1. oktober 2023.....                                                                                                                                                                              |                         | 5.641.372           |                        |                         |
| Kostpris 30. september 2024.....                                                                                                                                                                           |                         | <b>5.641.372</b>    |                        |                         |
| Af- og nedskrivninger 1. oktober 2023.....                                                                                                                                                                 |                         | 820.116             |                        |                         |
| Årets afskrivninger .....                                                                                                                                                                                  |                         | 48.482              |                        |                         |
| Af- og nedskrivninger 30. september 2024.....                                                                                                                                                              |                         | <b>868.598</b>      |                        |                         |
| Regnskabsmæssig værdi 30. september 2024.....                                                                                                                                                              |                         | <b>4.772.774</b>    |                        |                         |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>                                                                                                                                                                     |                         |                     | 4                      |                         |
| kr.                                                                                                                                                                                                        | 30/9 2024<br>gæld i alt | Afdrag<br>næste år  | Restgæld<br>efter 5 år | 30/9 2023<br>gæld i alt |
| Gæld til realkreditinstitutter.....                                                                                                                                                                        | 3.882.689               | 151.616             | 3.438.415              | 4.031.887               |
| Gæld til pengeinstitutter.....                                                                                                                                                                             | 0                       | 0                   | 0                      | 8.283                   |
| Selskabsskat.....                                                                                                                                                                                          | 15.424                  | 0                   | 0                      | 2.791                   |
|                                                                                                                                                                                                            | <b>3.898.113</b>        | <b>151.616</b>      | <b>3.438.415</b>       | <b>4.042.961</b>        |
| <b>Eventualposter mv.</b>                                                                                                                                                                                  |                         |                     |                        | 5                       |
| <b>Eventualforpligtelser</b>                                                                                                                                                                               |                         |                     |                        |                         |
| Ingen.                                                                                                                                                                                                     |                         |                     |                        |                         |
| <b>Hæftelse i sambeskatningen</b>                                                                                                                                                                          |                         |                     |                        |                         |
| Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatte såsom udbytteskat mv. |                         |                     |                        |                         |
| Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Guldbækskær Invest ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.                                                   |                         |                     |                        |                         |

## NOTER

### Note

#### Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

6

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.883 tkr., er der givet pant i boligejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2024 udgør 4.773 tkr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 406 tkr., er der givet ejerpantebrev på 800 tkr. i boligejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2024 udgør 3.865 tkr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 406 tkr., er der givet ejerpantebrev på 500 tkr. i boligejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2024 udgør 4.773 tkr.

Til sikkerhed for tilgodehavender har kreditorer transport i 148 tkr.

|  | 2023/24 | 2022/23 |
|--|---------|---------|
|--|---------|---------|

#### Medarbejderforhold

7

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:

|   |   |
|---|---|
| 1 | 1 |
|---|---|

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

Årsrapporten for V. K. Huse ApS for 2023/24 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

**RESULTATOPGØRELSEN****Nettoomsætning**

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter salgs-, og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi, markedsføring, lokaler, tab på debitorer mv.

**Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

**Skat af årets resultat**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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.

**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

|                | Brugstid | Restværdi |
|----------------|----------|-----------|
| Bygninger..... | 50 år    | 75 %      |

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrasket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Skyldig skat 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 samt for betalte acontoskatter.

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. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

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

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.