ReviVision

Registrerede revisorer

Bente Bille
Anders Frimann

Jens Daniel Hansen
Susanne Nielsen
Katja Jakobsen

VH Ejendomme Stege ApS
Lendemark Hovedgade 17
4780 Stege

CVR-nummer: 33 03 81 00

ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2024

(14. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 26/8 2025

Vagn Hansen

Dirigent
Vagn Hansen

Storegade 1
4780 Stege, Møn
Tlf.: 55 81 54 60
mail@revivision.dk
www.revivision.dk

Godkendt revisionsvirksomhed
Medlem af FSR – danske revisorer

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning 3

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024

Regnskabspraksis 7

Resultatopgørelse 10

Balance 11

Egenkapitalopgørelse 13

Noter 14

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2024 for VH Ejendomme Stege ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Stege, den 25. august 2025

Direktion

Vagn Hansen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i VH Ejendomme Stege ApS
Vi har opstillet årsregnskabet for VH Ejendomme Stege ApS for perioden 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 revisorers 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.

Stege, den 25. august 2025

ReviVision
Godkendt Revisionsvirksomhed
CVR-nr.: 76893713

Bente Bille
Registreret revisor
mne3965

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	VH Ejendomme Stege ApS Lendemark Hovedgade 17 4780 Stege	
	Telefon:	51 17 71 24
	E-mail:	vagnhansen.el@gmail.com
	CVR-nr.:	33 03 81 00
	Stiftet:	15. april 2010
	Kommune:	Vordingborg
	Regnskabsår:	1. januar - 31. december
Direktion	Vagn Hansen Klintevej 201 4780 Stege	
Pengeinstitut	Møns Bank A/S Storegade 29 4780 Stege	
Revisor	ReviVision Godkendt Revisionsvirksomhed Storegade 1 4780 Stege	

Selskabets hovedaktivitet:
Selskabets væsentligste aktivitet er besiddelse og udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold:
Selskabets resultat for 2024 udgør kr. - 153.526 og egenkapitalen kr. -164.472.

Begivenheder efter regnskabsafslutning:
Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsregnskabet.

Selskabet har tabt dens kapital. Selskabet har i 2025 solgt ejendommen og forventer derfor ikke at kapitalen bliver genetableret. Selskabets ejendom er i regnskabet medtaget til salgsværdien.

REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for VH Ejendomme Stege ApS for 2024 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter konsulenthonorar og huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at opgaverne udføres og lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Investeringsejendommens driftsomkostninger

Investeringsejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring, el og vedligeholdelse.

Administrationsomkostninger
Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til kontoromkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger
Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, herunder låneomkostninger.

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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet VH Holding Stege ApS (administrationsselskab).

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i selskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver
Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommenes vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

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

Likvide beholdninger
Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti samt kontante beholdninger.

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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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.

Gældsforpligtelser
Finansielle gældsforpligtelser 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 at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen 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. Hvis forskellen mellem nominel værdi og amortiseret kostpris er uvæsentlig, er gælden målt til nominel værdi.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder, kapitalinteresser samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter
Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR 2024 TIL 31. DECEMBER 2024

	2024	2023 kr. 1000
BRUTTOFORTJENESTE	**219.608-**	**161**
Administrationsomkostninger	36.168-	21-
DRIFTSRESULTAT	**255.776-**	**140**
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	129-	0
Andre finansielle omkostninger	24.594-	25-
RESULTAT FØR SKAT	**280.499-**	**115**
Skat af årets resultat	127.577	25-
ÅRETS RESULTAT	**152.922-**	**90**
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	152.922-	90
DISPONERET I ALT	**152.922-**	**90**

BALANCE PR. 31. DECEMBER
AKTIVER

	2024	2023 kr. 1000
Grunde og bygninger	900.000	1.199
Materielle anlægsaktiver	**900.000**	**1.199**
ANLÆGSAKTIVER	**900.000**	**1.199**
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	3
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0
Tilgodehavender	**0**	**3**
Likvide beholdninger	**0**	**40**
OMSÆTNINGSAKTIVER	**0**	**43**
AKTIVER	**900.000**	**1.242**

BALANCE PR. 31. DECEMBER
PASSIVER

		2024	2023 kr. 1000
	Selskabskapital	80.000	80
	Overført resultat	243.868-	91-
	EGENKAPITAL	**163.868-**	**11-**
	Hensættelse til udskudt skat	132.000	260
	HENSATTE FORPLIGTELSER	**132.000**	**260**
	Gæld til realkreditinstitutter	749.885	812
2	**Langfristede gældsforpligtelser**	**749.885**	**812**
	Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	62.766	62
	Kreditinstitutter	409	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	31.602	15
	Gæld til tilknyttede virksomheder	28.059	0
	Selskabsskat	286	6
	Anden gæld	36.097	96
	Periodeafgrænsningsposter	6.089	0
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	16.675	2
	Kortfristede gældsforpligtelser	**181.983**	**181**
	GÆLDSFORPLIGTELSER	**931.868**	**993**
	PASSIVER	**900.000**	**1.242**

3 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38
4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2024	2023 kr. 1000
Selskabskapital primo	80.000	80
Selskabskapital ultimo	**80.000**	**80**
Overført resultat, primo	90.946-	182-
Årets resultat	152.922-	91
Overført resultat ultimo	**243.868-**	**91-**
EGENKAPITAL	**163.868-**	**11-**

	2024	2023 kr. 1000

1 Usikkerhed om fortsat drift

Selskabet har tabt dens kapital. Selskabet er ved at lukke aktiviteten ned og har i 2025 solgt ejendommen. Ledelsen forventer derfor ikke at kapitalen bliver genetableret. Ejendommen er medtaget til salgsværdien.

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
2 Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	874.485	812.651	62.766	490.198
	874.485	**812.651**	**62.766**	**490.198**

3 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38

	Værdi ultimo indregnet i balancen	Årets urealiserede gevinst indregnet i resultatopgørelsen	Året urealiserede tab indregnet i resultatopgørelsen
Investeringsejendomme	900.000	0	300.000

4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen. Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkredit, er der givet pant i grunde og bygninger.
Selskabet har udstedt ejerpantebrev på i alt kr. 1.000.000, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

Den driftsmæssige værdi af grunde og bygninger udgør kr. 900.000.