

# VO-FA Ejendomme ApS

Ved Skoven 35, 8541 Skødstrup

CVR-nr. 35 41 00 31

## Årsrapport

1. oktober 2023 - 30. september 2024

Penneo dokumentnøgle: 5KX6P-TH330-UFWTC-JE4NJ-0E4MM-CEVTU

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 13. januar 2025.

---

Bent Ahle Fjord  
Dirigent

Medlem af:

**Allinial** GLOBAL®  
An association of legally independent firms

**RGD** REVISORGRUPPEN DANMARK

Statsautoriseret  
revisionspartnerselskab

CVR 38 75 16 46

**Indholdsfortegnelse**

---

|                                                         | <b><u>Side</u></b> |
|---------------------------------------------------------|--------------------|
| <b>Påtegninger</b>                                      |                    |
| Ledelsespåtegning                                       | 1                  |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 2                  |
| <b>Ledelsesberetning</b>                                |                    |
| Selskabsoplysninger                                     | 4                  |
| Ledelsesberetning                                       | 5                  |
| <b>Årsregnskab 1. oktober 2023 - 30. september 2024</b> |                    |
| Anvendt regnskabspraksis                                | 6                  |
| Resultatopgørelse                                       | 11                 |
| Balance                                                 | 12                 |
| Egenkapitalopgørelse                                    | 14                 |
| Noter                                                   | 15                 |

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 for VO-FA Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet 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, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skødstrup, den 13. januar 2025

### Direktion

Klaus Thorkild Damgaard-Jensen    Thomas Damgaard-Jensen

### Bestyrelse

Klaus Thorkild Damgaard-Jensen    Lars Laustsen Gleeurup    Thomas Damgaard-Jensen

Bent Ahle Fjord

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

---

### Til anpartshaverne i VO-FA Ejendomme ApS

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for VO-FA Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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 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.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

---

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 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.

Aarhus, den 13. januar 2025

### Kovsted & Skovgård

Statsautoriseret revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 38 75 16 46

Johnny Skovgård Rasmussen

Statsautoriseret revisor  
mne32079

## Selskabsoplysninger

---

|                   |                                                                                                      |
|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Selskabet</b>  | VO-FA Ejendomme ApS<br>Ved Skoven 35<br>8541 Skødstrup                                               |
|                   | CVR-nr.: 35 41 00 31<br>Regnskabsår: 1. oktober - 30. september                                      |
| <b>Bestyrelse</b> | Klaus Thorkild Damgaard-Jensen<br>Lars Laustsen Gleerup<br>Thomas Damgaard-Jensen<br>Bent Ahle Fjord |
| <b>Direktion</b>  | Klaus Thorkild Damgaard-Jensen<br>Thomas Damgaard-Jensen                                             |
| <b>Revision</b>   | Kovsted & Skovgård Statsautoriseret revisionspartnerselskab                                          |

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af erhverve og udleje fast ejendom samt anden hermed beslægtet virksomhed.

### Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Årets bruttofortjeneste udgør 2.230.453 mod 2.441.363 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -1.016.199 mod -6.359.916 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for knapt tilfredsstillende.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for VO-FA Ejendomme 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.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning fra lejeindtægter, 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 eksklusive 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.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver, driftstabs- og konflikt-erstatninger samt modtagne lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at virksomheden vil modtage erstatningen.

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

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### Af- og nedskrivninger

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

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder tab ved salg 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 samt amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

### 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

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 (fuld fordeling).

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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

|                                         | Brugstid | Restværdi |
|-----------------------------------------|----------|-----------|
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 3-5 år   | 0-20 %    |

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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

#### Investerings ejendomme

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

## Anvendt regnskabspraksis

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 værdiforringelse, 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”.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### 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 aconto-skatter.

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 skatemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder” eller ”Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter VO-FA Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skatte myndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skatemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skatemæssigt 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

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 lånoptagelsestidspunktet 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.

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

| Note                                              | 2023/24           | 2022/23           |
|---------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                          | <b>2.230.453</b>  | <b>2.441.363</b>  |
| 1 Værdiregulering af investeringsejendomme        | -284.884          | -7.391.687        |
| 2 Personaleomkostninger                           | -1.828.051        | -1.777.620        |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | -216.009          | -186.009          |
| Andre driftsomkostninger                          | 0                 | -150.000          |
| <b>Driftsresultat</b>                             | <b>-98.491</b>    | <b>-7.063.953</b> |
| Andre finansielle indtægter                       | 0                 | 11.781            |
| 3 Øvrige finansielle omkostninger                 | -1.204.239        | -1.134.753        |
| <b>Resultat før skat</b>                          | <b>-1.302.730</b> | <b>-8.186.925</b> |
| Skat af årets resultat                            | 286.531           | 1.827.009         |
| <b>Årets resultat</b>                             | <b>-1.016.199</b> | <b>-6.359.916</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>           |                   |                   |
| Disponeret fra overført resultat                  | -1.016.199        | -6.359.916        |
| <b>Disponeret i alt</b>                           | <b>-1.016.199</b> | <b>-6.359.916</b> |

## Balance 30. september

| Aktiver                  |                                         |                   |                   |
|--------------------------|-----------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Note                     |                                         | 2024              | 2023              |
| <b>Anlægsaktiver</b>     |                                         |                   |                   |
| 4                        | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 315.836           | 221.845           |
| 5                        | Investerings ejendomme                  | 77.766.000        | 77.809.999        |
|                          | Materielle anlægsaktiver i alt          | 78.081.836        | 78.031.844        |
|                          | <b>Anlægsaktiver i alt</b>              | <b>78.081.836</b> | <b>78.031.844</b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b> |                                         |                   |                   |
|                          | Andre tilgodehavender                   | 2.246             | 43.584            |
|                          | Periodeafgrænsningsposter               | 565               | 1.197             |
|                          | Tilgodehavender i alt                   | 2.811             | 44.781            |
|                          | Likvide beholdninger                    | 240.415           | 337.445           |
|                          | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>          | <b>243.226</b>    | <b>382.226</b>    |
|                          | <b>Aktiver i alt</b>                    | <b>78.325.062</b> | <b>78.414.070</b> |

## Balance 30. september

| Passiver                                 |                   |                   |
|------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Note                                     | 2024              | 2023              |
| <b>Egenkapital</b>                       |                   |                   |
| Virksomhedskapital                       | 6.000.000         | 6.000.000         |
| Overført resultat                        | 18.546.288        | 19.562.487        |
| <b>Egenkapital i alt</b>                 | <b>24.546.288</b> | <b>25.562.487</b> |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>            |                   |                   |
| Hensættelser til udskudt skat            | 35.369            | 232.335           |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>      | <b>35.369</b>     | <b>232.335</b>    |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                |                   |                   |
| Gæld til realkreditinstitutter           | 35.457.610        | 34.746.247        |
| Deposita                                 | 885.903           | 848.299           |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder      | 154.695           | 186.864           |
| Gæld til tilknyttede virksomheder        | 16.910.244        | 16.382.824        |
| Anden gæld                               | 8.122             | 8.122             |
| 6 Langfristede gældsforpligtelser i alt  | 53.416.574        | 52.172.356        |
| 6 Kortfristet del af langfristet gæld    | 43.000            | 43.000            |
| Gæld til pengeinstitutter                | 3.807             | 64.791            |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 103.707           | 49.734            |
| Anden gæld                               | 176.317           | 289.367           |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt    | 326.831           | 446.892           |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>          | <b>53.743.405</b> | <b>52.619.248</b> |
| <b>Passiver i alt</b>                    | <b>78.325.062</b> | <b>78.414.070</b> |

7 Oplysninger om dagsværdi

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

9 Eventualposter

**Egenkapitalopgørelse**

---

|                                          | <b>Virksomhedskapital</b> | <b>Overført resultat</b> | <b>I alt</b>      |
|------------------------------------------|---------------------------|--------------------------|-------------------|
| Egenkapital 1. oktober 2023              | 6.000.000                 | 19.562.487               | 25.562.487        |
| Årets overførte overskud eller underskud | 0                         | -1.016.199               | -1.016.199        |
|                                          | <b>6.000.000</b>          | <b>18.546.288</b>        | <b>24.546.288</b> |



## Noter

|                                                             | 2023/24          | 2022/23           |
|-------------------------------------------------------------|------------------|-------------------|
| <b>1. Værdiregulering af investeringsejendomme</b>          |                  |                   |
| Årets værdiregulering                                       | -284.884         | -7.391.687        |
|                                                             | <b>-284.884</b>  | <b>-7.391.687</b> |
| <b>2. Personaleomkostninger</b>                             |                  |                   |
| Lønninger og gager                                          | 1.584.824        | 1.501.470         |
| Pensioner                                                   | 227.583          | 254.370           |
| Andre omkostninger til social sikring                       | 9.981            | 10.224            |
| Personaleomkostninger i øvrigt                              | 5.663            | 11.556            |
|                                                             | <b>1.828.051</b> | <b>1.777.620</b>  |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere              | 3                | 3                 |
| <b>3. Øvrige finansielle omkostninger</b>                   |                  |                   |
| Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder          | 666.987          | 651.447           |
| Andre finansielle omkostninger                              | 537.252          | 483.306           |
|                                                             | <b>1.204.239</b> | <b>1.134.753</b>  |
| <b>4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>           |                  |                   |
| Kostpris 1. oktober 2023                                    | 930.047          | 930.047           |
| Tilgang i årets løb                                         | 350.000          | 0                 |
| Afgang i årets løb                                          | -200.000         | 0                 |
| <b>Kostpris 30. september 2024</b>                          | <b>1.080.047</b> | <b>930.047</b>    |
| Af- og nedskrivninger 1. oktober 2023                       | -708.202         | -522.193          |
| Årets afskrivninger                                         | -216.009         | -186.009          |
| Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver | 160.000          | 0                 |
| <b>Af- og nedskrivninger 30. september 2024</b>             | <b>-764.211</b>  | <b>-708.202</b>   |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2024</b>             | <b>315.836</b>   | <b>221.845</b>    |

## Noter

|                                                    | 30/9 2024         | 30/9 2023         |
|----------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>5. Investeringsejendomme</b>                    |                   |                   |
| Kostpris 1. oktober 2023                           | 76.269.840        | 76.240.513        |
| Tilgang i årets løb                                | 240.886           | 1.359.950         |
| Afgang i årets løb                                 | 0                 | -1.330.623        |
| <b>Kostpris 30. september 2024</b>                 | <b>76.510.726</b> | <b>76.269.840</b> |
| Regulering til dagsværdi 1. oktober 2023           | 1.540.158         | 9.351.222         |
| Årets regulering til dagsværdi                     | -284.884          | -7.391.686        |
| Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver        | 0                 | -419.377          |
| <b>Regulering til dagsværdi 30. september 2024</b> | <b>1.255.274</b>  | <b>1.540.159</b>  |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2024</b>    | <b>77.766.000</b> | <b>77.809.999</b> |

Selskabets investeringsejendomme består af 43 boligejendomme på i alt 2.317 m<sup>2</sup> beliggende i Aarhus-området.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede 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

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler 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 mv.

Til beregningen af ejendommenes dagsværdi er anvendt afkastkrav på 3,63%.

## Noter

### 5. Investerings ejendomme (fortsat)

#### Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investerings ejendommene udgør 77.766 t.kr. pr. 30. september 2024. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,25 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 5.010 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,25 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 5.752 t.kr.

### 6. Gældsforpligtelser

|                                        | <b>Gæld i alt<br/>30/9 2024</b> | <b>Kortfristet<br/>del af lang-<br/>fristet gæld</b> | <b>Langfristet<br/>gæld<br/>30/9 2024</b> | <b>Restgæld<br/>efter 5 år</b> |
|----------------------------------------|---------------------------------|------------------------------------------------------|-------------------------------------------|--------------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter         | 35.500.610                      | 43.000                                               | 35.457.610                                | 32.390.000                     |
| Deposita                               | 885.903                         | 0                                                    | 885.903                                   | 0                              |
| Modtagne forudbetalinger<br>fra kunder | 154.695                         | 0                                                    | 154.695                                   | 0                              |
| Gæld til tilknyttede<br>virksomheder   | 16.910.244                      | 0                                                    | 16.910.244                                | 0                              |
| Anden gæld                             | 8.122                           | 0                                                    | 8.122                                     | 0                              |
|                                        | <b>53.459.574</b>               | <b>43.000</b>                                        | <b>53.416.574</b>                         | <b>32.390.000</b>              |

### 7. Oplysninger om dagsværdi

|                                                                          | <b>Investerings-<br/>ejendomme</b> |
|--------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| Dagsværdi 30. september 2024                                             | 77.766.000                         |
| Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen | -284.882                           |

## Noter

---

### 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 35.500 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2024 udgør 77.766 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til ejerforeninger og andre panthavere er der givet pant i grunde og bygninger for 1.163 t.kr.

### 9. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med KD-Jensen Holding ApS som er administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Klaus Thorkild Damgaard-Jensen

### Direktør

På vegne af: VO-FA Ejendomme ApS

Serienummer: a991c126-fae9-4b5c-8ee5-5071f0ffacb2

IP: 77.241.xxx.xxx

2025-01-13 09:45:13 UTC



## Klaus Thorkild Damgaard-Jensen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: VO-FA Ejendomme ApS

Serienummer: a991c126-fae9-4b5c-8ee5-5071f0ffacb2

IP: 77.241.xxx.xxx

2025-01-13 09:45:13 UTC



## Thomas Damgaard-Jensen

### Direktør

På vegne af: VO-FA Ejendomme ApS

Serienummer: f8495ed5-e818-4105-93eb-814ab08a814d

IP: 77.241.xxx.xxx

2025-01-13 11:03:12 UTC



## Thomas Damgaard-Jensen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: VO-FA Ejendomme ApS

Serienummer: f8495ed5-e818-4105-93eb-814ab08a814d

IP: 77.241.xxx.xxx

2025-01-13 11:03:12 UTC



## Lars Laustsen Gleeurup

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: VO-FA Ejendomme ApS

Serienummer: ddef71c8-637f-45a9-b7c7-337fe34c8348

IP: 5.186.xxx.xxx

2025-01-13 11:22:31 UTC



## Bent Ahle Fjord

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: VO-FA Ejendomme ApS

Serienummer: ba4ab3c8-b08d-4a13-8828-3a1a7c0adfdde

IP: 87.104.xxx.xxx

2025-01-13 17:27:52 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

#### Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskriveres digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Johnny Skovgaard Rasmussen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Kovsted & Skovgård, Statsautoriseret re...

Serienummer: 0db792b8-e44d-4595-aaea-b0b6f50b33a3

IP: 87.54.xxx.xxx

2025-01-14 06:21:16 UTC



## Bent Ahle Fjord

Dirigent

På vegne af: VO-FA Ejendomme ApS

Serienummer: ba4ab3c8-b08d-4a13-8828-3a1a7c0adfde

IP: 87.104.xxx.xxx

2025-01-14 09:07:04 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

### Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskriveres digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter