

DANBORG  
REVISION  
Registreret  
Revisionsanpartsselskab

Blokken 90  
3460 Birkerød

Telefon 70 22 80 50  
Telefax 45 82 25 84  
CVR-nr. 27 28 99 40  
[www.danborgrevision.dk](http://www.danborgrevision.dk)

**VN Properties ApS  
c/o Jacob Vestergaard Nielsen  
Jens Juels Gade 4  
2100 København Ø**

**CVR-nr. 42657484**

**ÅRSRAPPORT  
1. oktober 2023 til 30. september 2024**

**3. regnskabsår**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21. november 2024, hvor det blev besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres, jf. oplysningen i ledelsespåtegningen.

---

Jacob Vestergaard Nielsen  
Dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning .....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab.....	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning .....	5
<b>Årsregnskab 1. oktober 2023 - 30. september 2024</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	6
Resultatopgørelse .....	8
Balance .....	9
Egenkapitalopgørelse .....	11
Noter.....	12

## LEDELSESPÅTEGNING

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for perioden 1. oktober 2023 - 30. september 2024 for VN Properties ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser betingelserne i Årsregnskabslovens § 135 for at undlade revision af årsregnskabet for 2023/24 for værende opfyldt af selskabet.

Det er min 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 perioden 1. oktober 2023 - 30. september 2024.

Den valgte regnskabspraksis anses for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet for året.

Jeg vil indstille på den kommende ordinære generalforsamling, at selskabets årsregnskab for det nye regnskabsår ikke revideres, idet selskabet opfylder fortsat betingelserne for at undlade revisionen.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 3. november 2024

**Direktion:**

Jacob Vestergaard Nielsen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

**Til den daglige ledelse i VN Properties ApS**

Jeg har opstillet årsregnskabet for VN Properties ApS for perioden 1. oktober 2023 - 30. september 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som du har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Jeg har udført opgaven i overensstemmelse med international standard om beslægtede opgaver (ISRS) 4410 (ajourført), Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Jeg har anvendt min faglige ekspertise til at assistere dig med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Jeg 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 dit ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er jeg ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, du har givet mig til brug for at opstille årsregnskabet. Jeg udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Birkerød, den 3. november 2024

**DANBORG REVISION**  
**Registreret Revisionsanpartsselskab**  
CVR-nr.: 27289940

Preben Danborg  
Registreret revisor, FSR - danske revisorer  
mne2601

## LEDELSESBERETNING

**Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at drive virksomhed med køb, salg, og udlejning af fast ejendom, og hermed efter ledelsens skøn beslægtet virksomhed.

**Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har ikke haft nogen aktivitet i dette regnskabsår, idet ledelsen har arbejdet på en større forretningsplan for selskabet hen over året.

Årets driftsresultatet er som forventet.

Selskabets fortsatte drift er betinget af, at en ny forretningsplan for selskabet og en tilhørende kapitalforhøjelse vedtages på selskabets kommende ordinære generalforsamling.

Ledelsen forventer, at disse forhold vedtages.

Selskabet har tabt mere end 50% af selskabskapitalen pr. balancedagen, og en kommende kapitalforhøjelse forventes at medføre en fuld reetablering af selskabskapitalen.

**Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

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

**Forventet udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer**

Selskabets ledelse ser frem til at kunne igangsætte den nye hovedaktivitet i det nye regnskabsår.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

**GENERELT**

Årsregnskabet for VN Properties ApS for året 2023/24 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Endvidere har selskabet tilvalgt en egenkapitalopgørelse for regnskabsåret som beskrevet i årsregnskabslovens § 86 a.

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (DKK).

Resultatopgørelsen er artsopdelt og opstillet i beretningsform.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og er i al væsentlighed følgende:

**Generelt om indregning og måling**

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.

**RESULTATOPGØRELSEN****Nettoomsætning**

Nettoomsætningen ved lejeindtægter og salg af serviceydelser indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, samt regnskabs- og juridisk assistance.

Anskaffelser af udstyr m.v. med en kostpris på under kr. 33.100 pr. enhed indregnes som omkostninger under "andre eksterne omkostninger" i resultatopgørelsen. Ved anskaffelse af udstyr m.v. over nævnte beløbsgrænse indregnes disse som materielle anlægsaktiver i balancen, hvoraf foretages lineære afskrivninger baseret på vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier.

**Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

**Finansielle indtægter og omkostninger**

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

kursgevinster og -tab vedrør- ende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta. Udbytte fra værdipapirer indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

**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 moderselskabet VN Group Holding ApS.

Årets sambeskatningsbidrag er medtaget i resultatopgørelsen og er afregnet via moderselskabet (administrationsselskabet i sambeskatningen).

**BALANCEN****Tilgodehavender**

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter et bankindestående i dansk pengeinstitut.

**Egenkapital**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

**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 acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

**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.

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

RESULTATOPGØRELSE  
1. OKTOBER 2023 - 30. SEPTEMBER 2024

Note	2023/24 Kr.	2022/23 Kr. 1.000
Andre eksterne omkostninger .....	-13.265	-19
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....	<b>-13.265</b>	<b>-19</b>
2 Personalemkostninger .....	0	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>-13.265</b>	<b>-19</b>
Finansielle indtægter .....	0	0
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>-13.265</b>	<b>-19</b>
Skat af årets resultat .....	0	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>-13.265</b>	<b>-19</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat til næste år .....	-13.265	-19
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>-13.265</b>	<b>-19</b>



BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2024  
AKTIVER

Note	2024 Kr.	2023 Kr. 1.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....	0	0
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>3.904</b>	<b>17</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>3.904</b>	<b>17</b>
<b>AKTIVER I ALT</b> .....	<b>3.904</b>	<b>17</b>

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2024  
PASSIVER

Note	2024 Kr.	2023 Kr. 1.000
Selskabskapital.....	40.000	40
Overført resultat .....	-49.221	-35
<b>EGENKAPITAL .....</b>	<b>-9.221</b>	<b>5</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	13.125	12
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>13.125</b>	<b>12</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>	<b>13.125</b>	<b>12</b>
<b>PASSIVER I ALT .....</b>	<b>3.904</b>	<b>17</b>

- 3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.  
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser  
5 Ejerforhold

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	2024 Kr.	2023 Kr. 1.000
Selskabskapital primo.....	40.000	40
<b>Selskabskapital ultimo</b> .....	<b>40.000</b>	<b>40</b>
Overført resultat, primo .....	-35.956	-16
Årets resultat .....	-13.265	-19
<b>Overført resultat ultimo</b> .....	<b>-49.221</b>	<b>-35</b>
<b>EGENKAPITAL I ALT</b> .....	<b>-9.221</b>	<b>5</b>

## NOTER

**1 Usikkerhed om fortsat drift**

Der er væsentlig usikkerhed om selskabets fortsatte drift, idet selskabet har tabt hele selskabskapitalen pr. balancedagen.

Selskabets ledelse har udarbejdet en ny forretningsplan for selskabet, hvori en ny hovedaktivitet er planlagt igangsat ultimo 2024. I samme forbindelse forventes en passende kapitalforhøjelse vedtaget i selskabet, hvorved selskabet opnår den fornødne finansiering til den løbende drift.

Forretningsplanen med ny hovedaktivitet og nævnte kapitalforhøjelse forventes vedtaget på selskabets kommende ordinære generalforsamling.

Ledelsen bedømmer, at selskabets nye hovedaktivitet og et væsentlig forbedret kapitalberedskab giver bedre rammer for selskabets eksistens, og årsregnskabet er derfor udarbejdet under forudsætning om selskabets fortsatte drift.

**2 Personaleomkostninger**

	2023/24 Kr.	2022/23 Kr. 1.000
Antal personer fuldtidsbeskæftiget, gennemsnitlig .....	1	1

Der har i regnskabsåret ikke været afholdt nogen lønninger, pensionsbidrag eller sociale omkostninger.

**3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.**

Selskabet har et skatteaktiv på kr. 10.131 pr. balancedagen, der omfatter skatteværdien af selskabets fremførselsberettigede skattemæssige underskud. Ledelsen har dog valgt ikke at indregne aktivet i årsregnskabet.

Selskabet er sambeskattet med sit moderselskab. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

Skyldige selskabsskatter og kildeskatter indenfor sambeskatningskredsen udgør kr. 0 pr. 30. september 2024.

Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller af de tilbageholdte kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Selskabet har ingen kontraktlige forpligtelser eller andre eventualforpligtelser pr. balancedagen.

**4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Selskabet har ikke foretaget nogen pantsætninger af selskabets aktiver eller afgivet nogen sikkerhedsstillelser pr. balancedagen.

**5 Ejerforhold**

I henhold til selskabslovens § 50 og § 52 fremgår det af selskabets ejerbog, at:  
VN Group Holding ApS, Kollemosevej 35 A, 2830 Virum ejer hele selskabskapitalen.

# 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.”

## Jacob Vestergaard Nielsen

### Direktør

På vegne af: selskabet VN Properties ApS  
Serienummer: cd1b9f08-0887-417e-8a94-59c53a7a071c  
IP: 77.241.xxx.xxx  
2024-11-25 11:23:51 UTC



## Preben Arnt Danborg

DANBORG REVISION REGISTRERET REVISIONSANPARTSELSKAB CVR:  
27289940

### Godkendt revisor

På vegne af: DANBORG REVISION ApS  
Serienummer: de627bb5-9b53-4b5c-a1aa-56d1938c9acb  
IP: 81.27.xxx.xxx  
2024-11-25 11:41:28 UTC



## Michael Thiesen

### Dirigent

På vegne af: Dirigenten på den ordinære generalforsa...  
Serienummer: 561ab857-1901-463a-a4dc-d18bec6067c7  
IP: 77.241.xxx.xxx  
2024-11-26 09:44:48 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

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

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**