

VILLYS UDLEJNING ApS

Fjordvej 6, 8832 Skals
CVR-nr. 20 93 98 42

Årsrapport 2025

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 12. januar 2026

Allan Andersen

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Tingvej 11, 1. sal
DK-8800 Viborg
CVR-nr. 45 71 93 75

Tlf.: 87 25 58 00
Viborg@bdo.dk
www.bdo.dk

The BDO logo is positioned on a large red triangle that points towards the top right corner of the page. The logo itself consists of the letters 'BDO' in a bold, white, sans-serif font, with a vertical bar to the left of the 'B' and a horizontal bar below the 'O'.

BDO

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse	7
Balance	8-9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11-12
Anvendt regnskabspraksis	13-15

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

Selskabsoplysninger

Selskabet	VILLYS UDLEJNING ApS Fjordvej 6 8832 Skals
	CVR-nr.: 20 93 98 42 Stiftet: 25. juni 1998 Kommune: Viborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Allan Andersen
Revisor	BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Tingvej 11, 1. sal 8800 Viborg

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for VILLYS UDLEJNING ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skals, den 11. januar 2026

Direktion:

Allan Andersen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til kapitalejeren i VILLYS UDLEJNING ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for VILLYS UDLEJNING ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

Viborg, den 11. januar 2026

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 45 71 93 75

Dennis Hermann
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne36182

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udlejning af fast ejendom, erhvervsinventar samt investering.

Usædvanlige forhold

Som følge af ophævelsen af årsregnskabslovens § 41 vedrørende investeringsejendomme har selskabet ændret regnskabspraksis. For en nærmere beskrivelse henvises der til afsnittet herom i anvendt regnskabspraksis.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Bruttofortjeneste		189.942	188.890
Af- og nedskrivninger		-44.494	-44.494
Driftsresultat		145.448	144.396
Andre finansielle indtægter	1	34	269
Andre finansielle omkostninger	2	-54.820	-58.810
Resultat før skat		90.662	85.855
Skat af årets resultat	3	-29.777	-28.677
Årets resultat		60.885	57.178
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	50.000
Overført resultat		60.885	7.178
I alt		60.885	57.178

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Grunde og bygninger		2.642.317	2.686.810
Materielle anlægsaktiver	4	2.642.317	2.686.810
Anlægsaktiver		2.642.317	2.686.810
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		18.750	18.750
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		0	34.645
Andre tilgodehavender		16.706	20
Tilgodehavender		35.456	53.415
Likvide beholdninger		125.248	96.915
Omsætningsaktiver		160.704	150.330
Aktiver		2.803.021	2.837.140

Balance 31. december

Passiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Anpartskapital		125.000	125.000
Overført resultat		993.854	932.969
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	50.000
Egenkapital		1.118.854	1.107.969
Gæld til realkreditinstitutter		1.386.788	1.475.190
Langfristede gældsforpligtelser	5	1.386.788	1.475.190
Gæld til realkreditinstitutter		89.291	88.002
Leverandører af varer og tjenesteydelser		49.205	25.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		20.556	0
Skyldigt sambeskatningsbidrag		29.777	28.677
Anden gæld		108.550	112.302
Kortfristede gældsforpligtelser		297.379	253.981
Gældsforpligtelser		1.684.167	1.729.171
Passiver		2.803.021	2.837.140

Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv. 6

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser 7

Medarbejderforhold 8

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 31. december 2024	125.000	241.888	1.001.194	50.000	1.418.082
Praksisændring		-241.888	-68.225		-310.113
Korrigeret egenkapital 1. januar 2025	125.000	0	932.969	50.000	1.107.969
Forslag til resultatdisponering			60.885		60.885
Transaktioner med ejere					
Ordinært udbytte				-50.000	-50.000
Egenkapital 31. december 2025	125.000	0	993.854	0	1.118.854

Noter

	2025 kr.	2024 kr.
1 Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter i øvrigt	34	269
	34	269

2 Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger i øvrigt	54.820	58.810
	54.820	58.810

3 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	29.777	28.677
	29.777	28.677

4 Materielle anlægsaktiver		
kr.		Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2025		4.046.455
Kostpris 31. december 2025		4.046.455
Opskrivninger 1. januar 2025		419.988
Praksisændring		-419.988
Opskrivninger 31. december 2025		0
Af- og nedskrivninger 1. januar 2025		1.469.520
Praksisændring		-109.875
Årets afskrivninger		44.493
Af- og nedskrivninger 31. december 2025		1.404.138
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025		2.642.317

5 Langfristede gældsforpligtelser				
kr.	31/12 2025 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2024 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	1.476.079	89.291	995.005	1.563.192
	1.476.079	89.291	995.005	1.563.192

Noter

6 | Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Villys Holding, Skals ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

7 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 1.476 tkr., der er givet pant i selskabets grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 2.642 tkr.

	2025	2024
8 Medarbejderforhold		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for VILLYS UDLEJNING ApS for 2025 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, bortset fra følgende ændringer.

Ændring i anvendt regnskabspraksis og klassifikation

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Selskabets ejendomme var tidligere målt til dagsværdi med opskrivning via egenkapitalen i henhold til § 41 i årsregnskabsloven. Denne paragraf er ophørt for investeringsejendomme, hvorfor ejendommene i selskabet fremover måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger i henhold til § 36 i årsregnskabsloven.

Ændringen er gennemført med tilbagevirkende kraft, og sammenligningstal vedrørende praksisændringen er tilrettet den nye regnskabspraksis. Sammenligningstallene er indregnet direkte på egenkapitalen primo, jf. egenkapitalnoten.

Den akkumulerede virkning af praksisændringerne har i forhold til den tidligere regnskabspraksis påvirket regnskabet som følger:

- Den beløbsmæssige effekt af ændringen pr. 1. januar 2024 udgør en reduktion af egenkapitalen på 310 tkr. og pr. 1. januar 2025 en reduktion på 297 tkr., som følge af opløsning af opskrivningsreserven, hvor forskellen består af ændring i årets af- og nedskrivninger.
- Effekten på årets resultat udgør 13 tkr. for hhv. år 2024 og 2025.
- Opskrivningsreserven er overført til frie reserver.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, hvor indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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	10-80 %

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

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 nettosalgspris og kapitalværdi. 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.

Tilgodehavender

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

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Anvendt regnskabspraksis

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 kunne realiseres, 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 i egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.