

Villadsen Ejendomme ApS

Kuttergade 10, 7730 Hanstholm
CVR-nr. 38 85 50 93

Årsrapport for 2024

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 24.06.25

Søren Villadsen
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5 - 6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 18

Selskabet

Villadsen Ejendomme ApS
Kuttergade 10
7730 Hanstholm
Telefon: 96 88 04 95
Hjemsted: Thisted
CVR-nr.: 38 85 50 93
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Søren Villadsen

Revisor

Beierholm
Godkendt Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 for Villadsen Ejendomme 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. 31.12.24 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hanstholm, den 8. juni 2025

Direktionen

Søren Villadsen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Villadsen Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Villadsen Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder oplysning om 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. 31.12.24 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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 selskabet, 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.

Hurup Thy, den 8. juni 2025

Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Mads Bjørndal

Reg. revisor
MNE-nr. mne35856

Note	2024 DKK	2023 DKK
Bruttofortjeneste	154.720	230.875
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-119.692	-119.692
Resultat af primær drift	35.028	111.183
2 Finansielle indtægter	54.914	51.767
3 Finansielle omkostninger	-142.735	-165.736
Resultat før skat	-52.793	-2.786
Skat af årets resultat	10.911	-829
Årets resultat	-41.882	-3.615
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-41.882	-3.615
I alt	-41.882	-3.615

AKTIVER		31.12.24	31.12.23
		DKK	DKK
Note			
	Grunde og bygninger	5.038.832	5.158.524
4	Materielle anlægsaktiver i alt	5.038.832	5.158.524
5	Deposita	22.424	22.424
	Finansielle anlægsaktiver i alt	22.424	22.424
	Anlægsaktiver i alt	5.061.256	5.180.948
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.115.482	1.120.839
	Tilgodehavender i alt	1.115.482	1.120.839
	Likvide beholdninger	0	513
	Omsætningsaktiver i alt	1.115.482	1.121.352
	Aktiver i alt	6.176.738	6.302.300

PASSIVER		31.12.24	31.12.23
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	50.000	50.000
	Reserve for opskrivninger	1.720.611	1.769.328
	Overført resultat	534.239	527.404
	Egenkapital i alt	2.304.850	2.346.732
	Hensættelser til udskudt skat	598.799	609.710
	Hensatte forpligtelser i alt	598.799	609.710
6	Gæld til realkreditinstitutter	2.547.640	2.726.720
6	Gæld til øvrige kreditinstitutter	245.174	277.012
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.792.814	3.003.732
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	165.017	112.000
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	445	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	118.025	68.874
	Gæld til tilknyttede virksomheder	42.733	30.171
	Selskabsskat	1	10.984
	Anden gæld	154.054	120.097
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	480.275	342.126
	Gældsforpligtelser i alt	3.273.089	3.345.858
	Passiver i alt	6.176.738	6.302.300

7 Eventualforpligtelser

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for opskrivning er	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.24 - 31.12.24				
Saldo pr. 01.01.24	50.000	1.769.328	527.404	2.346.732
Opløsning af tidligere års opskrivninger	0	-48.717	48.717	0
Forslag til resultatdisponering	0	0	-41.882	-41.882
Saldo pr. 31.12.24	50.000	1.720.611	534.239	2.304.850

1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i udlejning af fast ejendom.

	2024 DKK	2023 DKK
--	-------------	-------------

2. Finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	54.670	51.765
Renteindtægter i øvrigt	244	2
I alt	54.914	51.767

3. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder	1.577	1.406
Renteomkostninger i øvrigt	137.469	155.254
Øvrige finansielle omkostninger	3.689	9.076
Øvrige finansielle omkostninger	141.158	164.330
I alt	142.735	165.736

4. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Grunde og bygninger
Kostpris pr. 01.01.24	3.422.803
Kostpris pr. 31.12.24	3.422.803
Opskrivninger pr. 01.01.24	2.439.136
Opskrivninger pr. 31.12.24	2.439.136
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.24	-703.415
Afskrivninger i året	-119.692
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.24	-823.107
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.24	5.038.832
Regnskabsmæssig værdi i balancen, såfremt opskrivning til dagsværdi ikke havde været foretaget pr. 31.12.24	0

5. Finansielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Deposita
Kostpris pr. 01.01.24	22.424
Kostpris pr. 31.12.24	22.424
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.24	22.424

6. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.24	Gæld i alt 31.12.23
Gæld til realkreditinstitutter	135.017	2.156.378	2.682.657	2.810.720
Gæld til øvrige kreditinstitutter	30.000	125.175	275.174	305.012
I alt	165.017	2.281.553	2.957.831	3.115.732

7. Eventualforpligtelser

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Villadsen Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat

Hæftelsens samlede størrelse fremgår af årsrapporten for administrationsselskabet

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 2.683 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 5.039.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev for i alt t.kr. 1.000 i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrev er deponeret til sikkerhed for bankgæld.

9. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

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 og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 regnskabspost.

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

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter lokaleomkostninger og administrationsomkostninger.

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Af- og nedskrivninger**

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Rest- Brugstid, år	værdi, procent
Bygninger	25-50	50-60

Grunde afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne 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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver omfatter grunde og bygninger.

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Kostprisen for et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Deposita, der er indregnet under aktiver, omfatter betalte deposita til udlejer vedrørende selskabets indgåede lejeaftaler.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

Egenkapital

Reserve for opskrivninger omfatter opskrivning af til dagsværdi. Reserven måles med fradrag af udskudt skat og reduceres med afskrivninger på de opskrevne aktiver. Ved afhændelse af aktiverne overføres det resterende beløb fra reserve for opskrivninger til overført resultat.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter for-

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

skellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.