

Villa Maris ApS

c/o Søren Brandi-Hansen
Strandvejen 142
8000 Aarhus C

CVR-nr. 42 66 08 84

Årsrapport for 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 13/04 2026

Søren Brandi-Hansen
dirigent

Vi forener revision,
rådgivning og jura



Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2025	9
Balance pr. 31. december 2025	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Selskabsoplysninger

Selskabet

Villa Maris ApS
c/o Søren Brandi-Hansen
Strandvejen 142
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 42 66 08 84
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2025
Hjemsted: Aarhus

Direktion

Søren Brandi-Hansen, direktør

Revisor

Roesgaard
Godkendt Revisionsaktieselskab
Sønderbrogade 16
8700 Horsens

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Villa Maris 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 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 23. marts 2026

Direktion

Søren Brandi-Hansen
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Villa Maris ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Villa Maris ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, 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. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 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.

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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Horsens, den 23. marts 2026

Roesgaard

Godkendt Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 37 54 31 28

Dorrit Kirckhoff Hansen
Statsautoriseret revisor
mne35838

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Villa Maris ApS for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten for 2025 er aflagt i kr.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Ændring i klassifikation

Klassifikationen af gæld til tilknyttede virksomheder er ændret således, at posten nu indregnes under langfristede gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder. Ændringen har medført, at kortfristede gæld til tilknyttede virksomheder er reduceret med t.kr. 7.862 i 2025 samt t.kr. 4.989 i 2024, og langfristede gæld til tilknyttede virksomheder er øget tilsvarende.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 regnskabspost nedenfor.

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.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttotab er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Andre driftsindtægter

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

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration, lokaler, mv.

Personaleomkostninger

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

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteomkostninger, mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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.

Årets skat, som 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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

Brugstid Restværdi

Ejendomme 20 år 14 %

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5 år 0 %

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis 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 eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående 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 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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2025

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
Bruttotab		(41.131)	88.275
Personaleomkostninger	3	<u>(59.229)</u>	<u>(36.048)</u>
Resultat før af- og nedskrivninger		(100.360)	52.227
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	4	(458.015)	(455.546)
Andre driftsomkostninger		<u>0</u>	<u>(20.359)</u>
Resultat før finansielle poster		(558.375)	(423.678)
Finansielle omkostninger	5	<u>(387.916)</u>	<u>(615.970)</u>
Resultat før skat		(946.291)	(1.039.648)
Skat af årets resultat	6	<u>0</u>	<u>0</u>
Årets resultat		<u>(946.291)</u>	<u>(1.039.648)</u>
Overført resultat		<u>(946.291)</u>	<u>(1.039.648)</u>
		<u>(946.291)</u>	<u>(1.039.648)</u>

Balance pr. 31. december 2025

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger	7	6.344.439	6.667.553
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7	<u>273.020</u>	<u>320.421</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>6.617.459</u>	<u>6.987.974</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>6.617.459</u>	<u>6.987.974</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		4.290	0
Andre tilgodehavender		13.679	0
Periodeafgrænsningsposter		<u>1.220</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>19.189</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger		<u>13.500</u>	<u>13.500</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>32.689</u>	<u>13.500</u>
Aktiver i alt		<u>6.650.148</u>	<u>7.001.474</u>

Balance pr. 31. december 2025

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		<u>(3.364.942)</u>	<u>(2.418.651)</u>
Egenkapital		<u>(3.324.942)</u>	<u>(2.378.651)</u>
Gæld til realkreditinstitutter		1.794.910	1.890.643
Gæld til tilknyttede virksomheder		7.862.116	4.989.293
Deposita		<u>45.418</u>	<u>45.000</u>
Langfristede gældsforpligtelser	8	<u>9.702.444</u>	<u>6.924.936</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	94.855	88.743
Kreditinstitutter		11.731	2.201.163
Leverandører af varer og tjenesteydelser		55.722	40.874
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		101.069	96.708
Anden gæld		<u>9.269</u>	<u>27.701</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>272.646</u>	<u>2.455.189</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>9.975.090</u>	<u>9.380.125</u>
Passiver i alt		<u>6.650.148</u>	<u>7.001.474</u>
Selskabets fremtidige finansiering	1		
Hovedaktivitet	2		
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2025	40.000	(2.418.651)	(2.378.651)
Årets resultat	<u>0</u>	<u>(946.291)</u>	<u>(946.291)</u>
Egenkapital 31. december 2025	<u>40.000</u>	<u>(3.364.942)</u>	<u>(3.324.942)</u>

Noter

1 Selskabets fremtidige finansiering

Selskabet har tabt hele selskabskapitalen. Det er ledelsens vurdering, at selskabet kan retablere sine kapitalforhold via egen indtjening i de kommende år.

Selskabet er afhængig af tilgængelige kreditfaciliteter for det kommende år, og det er ledelsens forventning, at der er tilstrækkelig likviditet til finansiering af selskabets aktiviteter i det kommende år.

Ledelsen planlægger i det kommende år at renovere ejendommen og indgå aftale om udlejning af hotel og restaurant med henblik på at øge indtjeningen. Det er ledelsens opfattelse, at selskabet herefter er i stand til at generere overskud fremadrettet.

Finansieringen af driften bliver varetaget af moderselskabet i det kommende regnskabsår, så selskabet kan fortsætte sine aktiviteter. Ledelsen har tilkendegivet via støtteerklæring, at moderselskabet vil stille den fornødne likviditet til rådighed for selskabet, og ledelsen anser derfor selskabet for at være going concern.

2 Hovedaktivitet

Selskabets formål er direkte eller indirekte gennem kapitalinteresser i andre virksomheder at foretage investeringsvirksomhed, herunder i fast ejendom, udlejningsvirksomhed samt med de nævnte formål beslægtet virksomhed

3 Personaleomkostninger

	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
Lønninger	58.754	35.409
Andre omkostninger til social sikring	<u>475</u>	<u>639</u>
	<u>59.229</u>	<u>36.048</u>
 Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	 <u>1</u>	 <u>1</u>

Noter

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	kr.	kr.
4 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	<u>458.015</u>	<u>455.546</u>
	<u>458.015</u>	<u>455.546</u>
der fordeler sig således:		
Bygninger	323.114	323.114
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>134.901</u>	<u>132.432</u>
	<u>458.015</u>	<u>455.546</u>
5 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	272.823	350.886
Andre finansielle omkostninger	<u>115.093</u>	<u>265.084</u>
	<u>387.916</u>	<u>615.970</u>
6 Skat af årets resultat		
	<u>0</u>	<u>0</u>

Noter

7 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og byg-</u> <u>ninger</u>	<u>Andre anlæg,</u> <u>driftsmateriel</u> <u>og inventar</u>
Kostpris 1. januar 2025	7.461.848	646.072
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>87.500</u>
Kostpris 31. december 2025	<u>7.461.848</u>	<u>733.572</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2025	794.295	325.651
Årets afskrivninger	<u>323.114</u>	<u>134.901</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2025	<u>1.117.409</u>	<u>460.552</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	<u>6.344.439</u>	<u>273.020</u>

8 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u> <u>1. januar 2025</u>	<u>Gæld</u> <u>31. december</u> <u>2025</u>	<u>Afdrag</u> <u>næste år</u>	<u>Restgæld</u> <u>efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	1.979.386	1.889.765	94.855	1.399.150
Gæld til tilknyttede virksomheder	4.989.293	7.862.116	0	0
Deposita	<u>45.000</u>	<u>45.418</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>7.013.679</u>	<u>9.797.299</u>	<u>94.855</u>	<u>1.399.150</u>

9 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Søren Brandi ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter.

Noter

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.kr. 1.913 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør t.kr. 6.344.

Selskabet har til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 1.887, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør t.kr. 6.344.