

Esben Villumsen Ejendomme ApS

Dalmosevej 38, 9620 Aalestrup

CVR-nr. 35 02 52 94

Årsrapport

1. oktober 2024 - 30. september 2025

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

Esben Villumsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|---|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 2 |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 4 |
| Ledelsesberetning | 5 |
| Årsregnskab 1. oktober 2024 - 30. september 2025 | |
| Anvendt regnskabspraksis | 6 |
| Resultatopgørelse | 9 |
| Balance | 10 |
| Egenkapitalopgørelse | 12 |
| Noter | 13 |

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 for Esben Villumsen Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalestrup, den 12. januar 2026

Direktion

Esben Villumsen

Til anpartshaveren i Esben Villumsen Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Esben Villumsen Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 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. 30. september 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 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 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.

Viborg, den 12. januar 2026

Ullits & Winther

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 09 32 72

Claus Søndergaard Nielsen

statsautoriseret revisor
mne30145

Selskabsoplysninger

Selskabet

Esben Villumsen Ejendomme ApS
Dalmosevej 38
9620 Aalestrup

CVR-nr.: 35 02 52 94
Stiftet: 17. december 2012
Hjemsted: Vesthimmerland
Regnskabsår: 1. oktober 2024 - 30. september 2025

Direktion

Esben Villumsen

Revision

Ullits & Winther Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Agerlandsvej 1
8800 Viborg

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i salg og udlejning af fast ejendom samt anden dermed i forbindelse stående virksomhed.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

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

Årets bruttofortjeneste udgør 1.027.452 kr. mod 965.168 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 430.360 kr. mod 610.062 kr. sidste år. Balancen udviser en egenkapital på 4.872.356 kr.

Årsrapporten for Esben Villumsen 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 regnskabspost.

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 andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Af- og nedskrivninger

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 renteindtægter og -omkostninger.

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 posteringer 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 sambeskatte 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).

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.

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 restværdier:

| | Brugstid | Restværdi |
|-----------|----------|-----------|
| Bygninger | 50 år | 50 % |

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 salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

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

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavende er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

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 acontoskatter.

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

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Esben Villumsen Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 i de respektive lande, der med balance-dagens 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

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

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

| <u>Note</u> | <u>2024/25</u> | <u>2023/24</u> |
|--|------------------|----------------|
| Bruttofortjeneste | 1.027.452 | 965.168 |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | -128.266 | -60.766 |
| Driftsresultat | 899.186 | 904.402 |
| Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder | 0 | 2.028 |
| 2 Øvrige finansielle omkostninger | -347.471 | -125.484 |
| Resultat før skat | 551.715 | 780.946 |
| Skat af årets resultat | -121.355 | -170.884 |
| Årets resultat | 430.360 | 610.062 |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Overføres til overført resultat | 430.360 | 610.062 |
| Disponeret i alt | 430.360 | 610.062 |

Balance 30. september

Aktiver

| <u>Note</u> | <u>2025</u> | <u>2024</u> |
|--------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Anlægsaktiver | | |
| 3 Grunde og bygninger | <u>13.231.981</u> | <u>13.360.247</u> |
| Materielle anlægsaktiver i alt | <u>13.231.981</u> | <u>13.360.247</u> |
| Anlægsaktiver i alt | <u>13.231.981</u> | <u>13.360.247</u> |
| Omsætningsaktiver | | |
| Udskudte skatteaktiver | 58.000 | 30.000 |
| Andre tilgodehavender | <u>61.062</u> | <u>55.611</u> |
| Tilgodehavender i alt | <u>119.062</u> | <u>85.611</u> |
| Likvide beholdninger | <u>828.849</u> | <u>212.342</u> |
| Omsætningsaktiver i alt | <u>947.911</u> | <u>297.953</u> |
| Aktiver i alt | <u>14.179.892</u> | <u>13.658.200</u> |

Balance 30. september

Passiver

| <u>Note</u> | <u>2025</u> | <u>2024</u> |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Egenkapital | | |
| Virksomhedskapital | 80.000 | 80.000 |
| Overført resultat | <u>4.776.405</u> | <u>4.346.045</u> |
| Egenkapital i alt | <u>4.856.405</u> | <u>4.426.045</u> |
| Gældsforpligtelser | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | 664.506 | 691.718 |
| Deposita | <u>301.066</u> | <u>254.366</u> |
| 4 Langfristede gældsforpligtelser i alt | <u>965.572</u> | <u>946.084</u> |
| 4 Kortfristet del af langfristet gæld | 35.000 | 40.000 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 20.805 | 12.500 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 8.152.043 | 8.048.047 |
| Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder | 149.355 | 184.884 |
| Anden gæld | <u>712</u> | <u>640</u> |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | <u>8.357.915</u> | <u>8.286.071</u> |
| Gældsforpligtelser i alt | <u>9.323.487</u> | <u>9.232.155</u> |
| Passiver i alt | <u>14.179.892</u> | <u>13.658.200</u> |

1 Medarbejderforhold

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Egenkapitalopgørelse

| | <u>Virksomhedskapital</u> | <u>Overført resultat</u> | <u>I alt</u> |
|-----------------------------|---------------------------|--------------------------|------------------|
| Egenkapital 1. oktober 2023 | 80.000 | 3.735.983 | 3.815.983 |
| Årets overførte resultat | 0 | 610.062 | 610.062 |
| Egenkapital 1. oktober 2024 | 80.000 | 4.346.045 | 4.426.045 |
| Årets overførte resultat | 0 | 430.360 | 430.360 |
| | 80.000 | 4.776.405 | 4.856.405 |

| | <u>2024/25</u> | <u>2023/24</u> |
|--|----------------|----------------|
| 1. Medarbejderforhold | | |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | <u>1</u> | <u>1</u> |

| | | |
|--|-----------------------|-----------------------|
| 2. Øvrige finansielle omkostninger | | |
| Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder | 313.338 | 102.339 |
| Andre finansielle omkostninger | <u>34.133</u> | <u>23.145</u> |
| | <u>347.471</u> | <u>125.484</u> |

| | <u>30/9 2025</u> | <u>30/9 2024</u> |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| 3. Grunde og bygninger | | |
| Kostpris primo | 13.814.065 | 4.814.065 |
| Tilgang i årets løb | <u>0</u> | <u>9.000.000</u> |
| Kostpris ultimo | <u>13.814.065</u> | <u>13.814.065</u> |
| Af- og nedskrivninger primo | -453.818 | -393.052 |
| Årets af-/nedskrivninger | <u>-128.266</u> | <u>-60.766</u> |
| Af- og nedskrivninger ultimo | <u>-582.084</u> | <u>-453.818</u> |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | <u>13.231.981</u> | <u>13.360.247</u> |

| | <u>Gæld i alt</u> | <u>Kortfristet del af langfristet gæld</u> | <u>Langfristet gæld</u> | <u>Restgæld</u> |
|--------------------------------|-------------------------|--|-------------------------|-----------------------|
| | <u>30/9 2025</u> | <u>30/9 2025</u> | <u>30/9 2025</u> | <u>efter 5 år</u> |
| Gæld til realkreditinstitutter | 699.506 | 35.000 | 664.506 | 450.000 |
| Deposita | <u>301.066</u> | <u>0</u> | <u>301.066</u> | <u>301.066</u> |
| | <u>1.000.572</u> | <u>35.000</u> | <u>965.572</u> | <u>751.066</u> |

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 700 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2025 udgør 1.902 t.kr.

6. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Esben Villumsen Holding ApS, CVR-nr. 31 15 35 65, som er administrations-selskab 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 kil-deskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for admini-strationsselskabet.