



Sønderjyllands Revision
Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Nørreport 3 · 6200 Aabenraa
Tlf. 74 62 61 12

Torvegade 6 · 6330 Padborg
Tlf. 74 67 20 21

Porten 13ST · 6400 Sønderborg
Tlf. 74 43 77 00

kontakt@sr.dk · www.sr.dk

vD immobilien ApS

Solsikkevej 17, Havnbjerg, 6430 Nordborg

CVR-nr. 43 31 76 95

Årsrapport

1. januar - 31. december 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. marts 2025.

Kaya von Düren
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for vD immobilien 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. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2024 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nordborg, den 14. februar 2025

Direktion

Kaya von Düren

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i vD immobilen ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for vD immobilen ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse og balance.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 revisoreres 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 Deres ansvar.

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

Padborg, den 14. februar 2025

Sønderjyllands Revision
Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 18 06 16 35

Søren Kring
Statsaut. revisor
mne31458

Selskabsoplysninger

Selskabet	vD immobilen ApS Solsikkevej 17, Havnbjerg 6430 Nordborg
	CVR-nr.: 43 31 76 95
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Kaya von Düren
Revisor	Sønderjyllands Revision, Statsautoriseret revisionsaktieselskab Torvegade 6 6330 Padborg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er køb af ejendomme og udlejning deraf, og hermed forbundne aktiviteter.

Årsregnskabet for 2024 er afsluttet med et resultat på kr. 1.686 mod t.kr -29 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for mindre tilfredsstillende.

Egenkapitalen udgør pr. 31. december 2024 kr. -129.793.

Kapitalberedskab

Selskabets anpartskapital er tabt. Ledelsen har iagttaget selskabslovens bestemmelser i §119 vedrørende kapitaltab. Til sikring af selskabets kapitalgrundlag har anpartshaver indskudt 1.824 t.kr. i lånekapital. Anpartshaver har til fordel for selskabets øvrige kreditorer afgivet tilbagetrædelseserklæring og meddelt i fornøden omfang at ville undersøgte selskabet med yderlig likviditet.

På dette grundlag anser ledelsen kapitalgrundlaget for sikret, hvorfor ledelsen aflægger årsrapporten under vilkår for fortsat drift.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for vD immobilen ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Ændring i regnskabsmæssige skøn

Afskrivningsperioden for ejendomme er sat til 50 år med en scrapværdi på 50%. Tidligere var afskrivningsperioden sat til 30 år til en scrapværdi på 0%, hvilket fører til en for hurtig afskrivning af ejendommenes nytteværdi.

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.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdninger.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og salgsomkostninger.

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.

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.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	50%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0%

Anvendt regnskabspraksis

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

For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn samt låneomkostninger fra specifik og generel låntagning, der direkte vedrører opførelsen af det enkelte aktiv.

Nedskrivning på 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. 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.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Gældsforpligtelser

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

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Bruttofortjeneste	162.711	143
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-19.327	-38
Resultat før finansielle poster	143.384	105
Andre finansielle indtægter	41	0
Øvrige finansielle omkostninger	-141.739	-134
Resultat før skat	1.686	-29
Skat af årets resultat	0	0
Årets resultat	1.686	-29
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	1.686	0
Disponeret fra overført resultat	0	-29
Disponeret i alt	1.686	-29

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	2.425.136	2.445
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.425.136</u>	<u>2.445</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>2.425.136</u>	<u>2.445</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	499	0
Andre tilgodehavender	552	0
Periodeafgrænsningsposter	0	18
Tilgodehavender i alt	<u>1.051</u>	<u>18</u>
Likvide beholdninger	<u>8.790</u>	<u>28</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>9.841</u>	<u>46</u>
Aktiver i alt	<u>2.434.977</u>	<u>2.491</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Egenkapital		
Anpartskapital	40.000	40
Overført resultat	-169.793	-171
Egenkapital i alt	-129.793	-131
Gældsforpligtelser		
Gæld til pengeinstitutter	654.451	678
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	1.823.540	1.883
2 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.477.991</u>	<u>2.561</u>
2 Kortfristet del af langfristet gæld	23.368	22
Anden gæld	63.411	31
Periodeafgrænsningsposter	0	8
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>86.779</u>	<u>61</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>2.564.770</u>	<u>2.622</u>
Passiver i alt	<u>2.434.977</u>	<u>2.491</u>

- 1 Usikkerhed om going concern
- 3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

1. Usikkerhed om going concern

Selskabets anpartskapital er tabt. Ledelsen har iagttaget selskabslovens bestemmelser i §119 vedrørende kapitaltab. Til sikring af selskabets kapitalgrundlag har anpartshaver indskudt 1.824 t.kr. i lånekapital. Anpartshaver har til fordel for selskabets øvrige kreditorer afgivet tilbagetrædelseserklæring og meddelt i fornøden omfang at ville undersøgte selskabet med yderlig likviditet.

På dette grundlag anser ledelsen kapitalgrundlaget for sikret, hvorfor ledelsen aflægger årsrapporten under vilkår for fortsat drift.

2. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2024	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 31/12 2024	Restgæld efter 5 år
Gæld til pengeinstitutter	677.819	23.368	654.451	590.563
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	1.823.540	0	1.823.540	0
	2.501.359	23.368	2.477.991	590.563

3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, 678 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 2.4252 t.kr.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

Kaya von Düren

Navn returneret af MitId: Kaya Von Düren
Direktør
ID: 3420e62f-8f09-48a6-9ec8-ce9c4a0932ce
Dato for underskrift: 06-03-2025
Underskrevet med MitId



Søren Kring

Navn returneret af MitId: Søren Kring
Revisor
ID: 6423f272-e0c3-4bc2-a6e8-1948a0ba06e8
Dato for underskrift: 06-03-2025
Underskrevet med MitId



Kaya von Düren

Navn returneret af MitId: Kaya Von Düren
Dirigent
ID: 3420e62f-8f09-48a6-9ec8-ce9c4a0932ce
Dato for underskrift: 06-03-2025
Underskrevet med MitId



This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: 58ae06wYWhq252387535