



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 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. april 2026.

Kaya von Düren
Dirigent

CVR-nr. 18 06 16 35 · Medlem af RevisorGruppen Danmark

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2025	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2025 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nordborg, den 16. april 2026

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 2025 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 16. april 2026

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 2025 er afsluttet med et resultat på kr. 121.128 mod t.kr 2 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Egenkapitalen udgør pr. 31. december 2025 kr. -8.666.

Kapitalberedskab

Selskabets anpartskapital er tabt. Ledelsen har iagttaget selskabslovens bestemmelser i §119 vedrørende kapitaltab. Til sikring af selskabets kapitalgrundlag har anpartshaver indskudt 1.691 t.kr. i lånekapital. Anpartshaver har til fordel for selskabets øvrige kreditorer afgivet tilbagetrædelseserklæring og meddelt i fornøden omfang at ville undersøgte selskabet med yderligere 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.

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 som vedrører lejeindtægter, er periodiseret i fuldt omfang i forhold til regnskabsperioden og indregnes eksklusive moms.

Direkte omkostninger omfatter omkostninger der direkte kan henføres til lejeindtægterne.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

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 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

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2025 kr.	2024 t.kr.
Bruttofortjeneste	303.156	163
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-19.327	-19
Resultat før finansielle poster	283.829	144
Øvrige finansielle omkostninger	-133.947	-142
Resultat før skat	149.882	2
Skat af årets resultat	-28.754	0
Årets resultat	121.128	2
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	121.128	2
Disponeret i alt	121.128	2

Balance 31. december

Aktiver

<u>Note</u>	2025 kr.	2024 t.kr.
Anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	2.405.809	2.425
Materielle anlægsaktiver i alt	2.405.809	2.425
Anlægsaktiver i alt	2.405.809	2.425
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	5.762	0
Andre tilgodehavender	0	1
Periodeafgrænsningsposter	8.602	0
Tilgodehavender i alt	14.364	1
Likvide beholdninger	7.248	9
Omsætningsaktiver i alt	21.612	10
Aktiver i alt	2.427.421	2.435

Balance 31. december

Passiver

<u>Note</u>	2025 kr.	2024 t.kr.
Egenkapital		
Anpartskapital	40.000	40
Overført resultat	-48.666	-169
Egenkapital i alt	-8.666	-129
Gældsforpligtelser		
Gæld til pengeinstitutter	626.865	655
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	1.691.189	1.824
3 Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.318.054	2.479
3 Kortfristet del af langfristet gæld	24.630	23
Selskabsskat	28.754	0
Anden gæld	64.649	62
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	118.033	85
Gældsforpligtelser i alt	2.436.087	2.564
Passiver i alt	2.427.421	2.435

1 Selskabets kapitalberedskab

2 Medarbejderforhold

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

1. Selskabets kapitalberedskab

Selskabets anpartskapital er tabt. Ledelsen har iagttaget selskabslovens bestemmelser i §119 vedrørende kapitaltab. Til sikring af selskabets kapitalgrundlag har anpartshaver indskudt 1.691 t.kr. i lånekapital. Anpartshaver har til fordel for selskabets øvrige kreditorer afgivet tilbagetrædelseserklæring og meddelt i fornøden omfang at ville undersøtte selskabet med yderlig likviditet.

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

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
2. Medarbejderforhold		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>

3. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt	Kortfristet del af lang-	Langfristet
	31/12 2025	fristet gæld	gæld
	kr.	kr.	31/12 2025
	kr.	kr.	kr.
Gæld til pengeinstitutter	651.495	24.630	626.865
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	<u>1.691.189</u>	<u>0</u>	<u>1.691.189</u>
	<u>2.342.684</u>	<u>24.630</u>	<u>2.318.054</u>

Af virksomhedens samlede gæld forfalder 544 t.kr. efter mere end 5 år efter balancetidspunktet.

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, 651 t.kr., er der givet pant på t.kr. 1.458 i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 2.406 t.kr.