

Villadsen Ejendomme ApS

Kuttergade 10
7730 Hanstholm

CVR-nr. 38 85 50 93

Årsrapport for 2022

(6. regnskabsår)



REVISION LIMFJORD

FORRETNING FRYDER

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 10. august 2023

Søren Villadsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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. december 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hanstholm, den 6. juli 2023

Direktion

Søren Villadsen
direktør

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 1. januar - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vor udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vort 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 vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vor opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor 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

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vor konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vor 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.

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.

Vor konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vor udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vort ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Thisted, den 6. juli 2023

REVISION LIMFJORD
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 41 45 45 55

Mads Bjørndal
registreret revisor
MNE-nr. mne35856

Selskabsoplysninger

Selskabet	Villadsen Ejendomme ApS Kuttergade 10 7730 Hanstholm
Telefon:	96880495(Pia kontor)
CVR-nr.:	38 85 50 93
Regnskabsperiode:	1. januar - 31. december 2022
Regnskabsår:	6. regnskabsår
Hjemsted:	Thisted
Direktion	Søren Villadsen, direktør
Revisor	REVISION LIMFJORD Godkendt Revisionspartnerselskab Bødkervej 12 7700 Thisted

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet består i udlejning af ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på kr. 63.550, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 2.350.347.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Villadsen Ejendomme ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022 er aflagt i kr.

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

Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter fra udlejning af bygninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og ejendommen mv.

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, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen 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.

Anvendt regnskabspraksis

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 posterings direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og 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
Produktionsbygninger	25-50 år	50-60 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 31.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

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

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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

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

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.

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 nettorealisationsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

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

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem netto-provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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 samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Bruttofortjeneste		269.413	286.140
Afskrivninger		-110.781	-101.874
Resultat før finansielle poster		158.632	184.266
Finansielle indtægter	1	46.788	0
Finansielle omkostninger	2	-123.812	-67.183
Resultat før skat		81.608	117.083
Skat af årets resultat		-18.058	-26.826
Årets resultat		63.550	90.257
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		63.550	90.257
		63.550	90.257

Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Aktiver			
Anlægsaktiver			
Grunde og bygninger	3	<u>5.278.216</u>	<u>4.676.172</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>5.278.216</u>	<u>4.676.172</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>5.278.216</u>	<u>4.676.172</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.082.878	0
Andre tilgodehavender		22.424	0
Periodeafgrænsningsposter		<u>0</u>	<u>10.019</u>
Tilgodehavender		<u>1.105.302</u>	<u>10.019</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.105.302</u>	<u>10.019</u>
Aktiver i alt		<u>6.383.518</u>	<u>4.686.191</u>

Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Passiver			
Egenkapital			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Reserve for opskrivninger		1.780.046	1.818.045
Overført resultat		520.301	418.751
Egenkapital		2.350.347	2.286.796
Hensættelse til udskudt skat		619.080	601.748
Hensatte forpligtelser i alt		619.080	601.748
Kreditinstitutter i øvrigt		0	414.818
Gæld til realkreditinstitutter		2.827.687	1.060.881
Langfristede gældsforpligtelser	4	2.827.687	1.475.699
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	108.000	154.374
Banker		312.219	43.925
Leverandører af varer og tjenesteydelser		24.459	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		28.039	80.065
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		16.658	0
Selskabsskat		726	2.970
Anden gæld		96.303	40.614
Kortfristede gældsforpligtelser		586.404	321.948
Gældsforpligtelser i alt		3.414.091	1.797.647
Passiver i alt		6.383.518	4.686.191
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for op- skrivninger kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2022	50.000	1.818.045	418.752	2.286.797
Opløsning af tidligere års opskrivning	0	0	37.999	37.999
Årets resultat	0	0	63.550	63.550
Skat af egenkapitalbevægelser	0	10.718	0	10.718
Tilbageførte opskrivninger i året	0	-48.717	0	-48.717
Egenkapital 31. december 2022	50.000	1.780.046	520.301	2.350.347

Noter

	2022 kr.	2021 kr.
1 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	46.788	0
	<u>46.788</u>	<u>0</u>
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	1.443	0
Andre finansielle omkostninger	122.369	67.183
	<u>123.812</u>	<u>67.183</u>
3 Materielle anlægsaktiver		
		Grunde og bygninger kr.
Kostpris 1. januar 2022		2.709.978
Tilgang i årets løb		<u>712.825</u>
Kostpris 31. december 2022		<u>3.422.803</u>
Opskrivninger 1. januar 2022		<u>2.439.136</u>
Opskrivninger 31. december 2022		<u>2.439.136</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022		472.942
Årets afskrivninger		<u>110.781</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2022		<u>583.723</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022		<u>5.278.216</u>
Opskrivninger med fradrag af foretagne af- og nedskrivninger		<u>2.345.345</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022		<u>2.932.871</u>

Noter

4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2022 kr.	Gæld 31. december 2022 kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Kreditinstitutter i øvrigt	497.149	0	0	0
Gæld til realkreditinstitutter	1.132.924	2.935.687	108.000	2.298.329
	1.630.073	2.935.687	108.000	2.298.329

5 Eventualforpligtelser

Kautions- og garantiforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Villadsen Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

Hæftelsens samlede størrelse fremgår af årsrapporten for administrationsselskabet.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for søsterselskabet, Villadsens Smedie ApS¹, bankgæld. Bankgælden udgør pr. 31. december 2022 t.kr. 2.507.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 2.936, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør t.kr. 5.278.

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