

Villahaven ApS
Sven Dalsgaards Vej 15, 7430 Ikast

CVR-nr. 39 16 44 93

Årsrapport

1. januar - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. maj 2024

Karsten Beedholm Rasmussen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Villahaven 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ikast, den 22. maj 2024

Direktion

Karsten Beedholm Rasmussen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaveren i Villahaven ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Villahaven ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

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.

Ikast, den 22. maj 2024

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 80 77 76

Ole Baastrup Søndergaard

statsautoriseret revisor
mne10823

Selskabsoplysninger

Selskabet	Villahaven ApS Sven Dalsgaards Vej 15 7430 Ikast Telefon: +45 40270155 CVR-nr.: 39 16 44 93 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Karsten Beedholm Rasmussen
Revisor	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Thrigesvej 3 7430 Ikast
Bankforbindelse	Jyske Bank A/S, Ikast.
Modervirksomhed	Karsten Rasmussen Holding A/S

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er at eje, opføre, sælge og udleje fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat efter skat udgør -174 t.kr. mod -143 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for mindre tilfredsstillende.

Selskabet har opført boligprojekt i Ikast midtby. Selskabet har beholdt 6 lejligheder i projektet, som alle udlejes. En af disse lejligheder er solgt ultimo indeværende år.

Selskabet har tabt mere end halvdelen af selskabskapitalen hvorfor selskabet er omfattet af selskabslovgivningens regler om kapitaltab. Ledelsen forventer, at selskabskapitalen reetableres via egen indtjening de kommende år.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Ud over det ovennævnte er der efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Villahaven 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 bestående af lejeindtægter med fradrag af omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendommene.

Personaleomkostninger

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

Anvendt regnskabspraksis

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 rentekomkostninger.

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.

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.

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

	Brugstid
Bygninger	40 år

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

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.

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.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Villahaven ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Bruttofortjeneste	671.342	387.166
1 Personaleomkostninger	-100.000	-100.000
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-209.537	-206.809
Driftsresultat	361.805	80.357
Andre finansielle indtægter	237	0
2 Øvrige finansielle omkostninger	-585.729	-264.023
Resultat før skat	-223.687	-183.666
Skat af årets resultat	49.414	40.218
Årets resultat	-174.273	-143.448
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-174.273	-143.448
Disponeret i alt	-174.273	-143.448

Balance 31. december

Aktiver		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Note			
Anlægsaktiver			
3	Grunde og bygninger	<u>11.774.975</u>	<u>14.107.901</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>11.774.975</u>	<u>14.107.901</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>11.774.975</u>	<u>14.107.901</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavende selskabsskat	814	0
	Andre tilgodehavender	<u>90.000</u>	<u>90.000</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>90.814</u>	<u>90.000</u>
	Likvide beholdninger	<u>2.372.174</u>	<u>43.995</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>2.462.988</u>	<u>133.995</u>
	Aktiver i alt	<u>14.237.963</u>	<u>14.241.896</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Note			
Egenkapital			
Virksomhedskapital		100.000	100.000
Overført resultat		1.788.242	-37.485
Egenkapital i alt		<u>1.888.242</u>	<u>62.515</u>
Hensatte forpligtelser			
Hensættelser til udskudt skat		12.400	61.000
Hensatte forpligtelser i alt		<u>12.400</u>	<u>61.000</u>
Gældsforpligtelser			
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.000	10.000
Gæld til tilknyttet virksomhed		10.378.375	12.202.903
Selskabsskat		0	5.082
Anden gæld		1.936.508	1.888.020
Periodeafgrænsningsposter		12.438	12.376
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>12.337.321</u>	<u>14.118.381</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>12.337.321</u>	<u>14.118.381</u>
Passiver i alt		<u>14.237.963</u>	<u>14.241.896</u>

4 Eventualposter

5 Nærtstående parter

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2022	100.000	105.963	205.963
Årets overførte overskud eller underskud	0	-143.448	-143.448
Egenkapital 1. januar 2023	100.000	-37.485	62.515
Årets overførte overskud eller underskud	0	-174.273	-174.273
Modtaget tilskud fra moderselskabet	0	2.000.000	2.000.000
	100.000	1.788.242	1.888.242

Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	<u>100.000</u>	<u>100.000</u>
	100.000	100.000
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	510.390	179.440
Andre finansielle omkostninger	<u>75.339</u>	<u>84.583</u>
	585.729	264.023
3. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar	14.314.710	14.230.030
Tilgang i årets løb	84.300	84.680
Afgang i årets løb	<u>-2.272.985</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december	12.126.025	14.314.710
Af- og nedskrivninger 1. januar	-206.809	0
Årets afskrivninger	-209.537	-206.809
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	<u>65.296</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 31. december	-351.050	-206.809
Regnskabsmæssig værdi 31. december	11.774.975	14.107.901
I grunde og bygninger er indeholdt finansieringsomkostninger med 391 t.kr.		

Noter

4. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Af selskabets likvide midler er 2.358 t.kr. deponeret til sikkerhed for fyldestgørelse af lejlighedssalg.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Karsten Rasmussen Holding A/S, CVR-nr. 10007828, som er administrationselskab 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 kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

5. Nærtstående parter

Bestemmende indflydelse

Karsten Rasmussen Holding A/S
Orionvej 2
7430 Ikast

Hovedaktionær

Karsten Rasmussen (Hovedaktionær i Karsten Rasmussen Holding A/S)
Sven Dalsgaards Vej 15
7430 Ikast

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

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Karsten Beedholm Rasmussen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Karsten Beedholm Rasmussen

Direktør

ID: b6fdef20-2413-4de8-b597-ed605215600f

Tidspunkt for underskrift: 23-05-2024 kl.: 10:42:14

Underskrevet med MitID



Ole Baastrup Søndergaard

Navnet returneret af dansk MitID var:

Ole Baastrup Søndergaard

Revisor

ID: 3126043f-a9f2-497a-87d7-2fbb336f9c6b

CVR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 23-05-2024 kl.: 15:01:42

Underskrevet med MitID



Karsten Beedholm Rasmussen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Karsten Beedholm Rasmussen

Dirigent

ID: b6fdef20-2413-4de8-b597-ed605215600f

Tidspunkt for underskrift: 23-05-2024 kl.: 16:11:50

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 9e1098qjmhJ251802282

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.