



**MØLLER & MADSEN**  
REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB

**Vilholm Ejendomsselskab ApS**  
**Hjejlevej 65**  
**4200 Slagelse**

CVR nummer 42566608

---

**Årsrapport**  
**1. januar - 31. december 2023**  
(2. regnskabsår)

---

**Godkendt på selskabets generalforsamling, den 18/3 2024**

---

**Mikkel Vilholm Nielsen**  
**Dirigent**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2023	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter til årsrapporten 2023	11
Anvendt regnskabspraksis	12

**SELSKABSOPLYSNINGER**

**Selskabet** Vilholm Ejendomsselskab ApS  
Hjejevej 65  
4200 Slagelse

Telefon: 28 56 70 74  
CVR-nr.: 42 56 66 08  
Kommune: Slagelse

**Direktion** Jonas Vilholm Nielsen  
Mikkel Vilholm Nielsen

**Revisor** Møller & Madsen  
Registreret Revisionsaktieselskab  
Tjørne Allé 2  
4200 Slagelse

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2023 for Vilholm Ejendomsselskab ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den 12. marts 2024

### Direktion

Jonas Vilholm Nielsen

Mikkel Vilholm Nielsen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

### Til den daglige ledelse i Vilholm Ejendomsselskab ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Vilholm Ejendomsselskab ApS for perioden 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.

Slagelse, den 12. marts 2024

**MØLLER & MADSEN**  
**REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB**  
CVR-nr. 30 83 56 54

Torben Gudmundsen, HD  
registreret revisor  
mne17268

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktiviteter består i at udleje fast ejendom og beslægtet arbejde.

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for utilfredsstillende.

Som følge af tabsgivende drift, har selskabet på balancedagen tabt hele sin selskabskapital. Ledelsen er opmærksom på selskabslovens kapitaltabsbestemmelser. Selskabskapitalen forventes retableret ved egen indtjening inden for de næste 2 - 3 regnskabsår. Der henvises i øvrigt til årsregnskabets note 1.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

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

**RESULTATOPGØRELSE**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023**

	<b>2023</b>	<b>2021/2022</b>
<b>Bruttoresultat</b>	<b>-51.160</b>	<b>-56.645</b>
Andre finansielle omkostninger	-37.328	-38.845
	<hr/>	<hr/>
<b>Resultat før skat</b>	<b>-88.488</b>	<b>-95.490</b>
3 Skat af årets resultat	19.467	20.054
	<hr/>	<hr/>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>-69.021</b>	<b>-75.436</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	-69.021	-75.436
	<hr/>	<hr/>
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>-69.021</b>	<b>-75.436</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023**

**AKTIVER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Investeringsejendomme	832.350	832.350
	<hr/>	<hr/>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>832.350</b>	<b>832.350</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>832.350</b>	<b>832.350</b>
	<hr/>	<hr/>
4 Udskudt skatteaktiv	39.521	20.054
	<hr/>	<hr/>
<b>Tilgodehavender</b>	<b>39.521</b>	<b>20.054</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>149</b>	<b>756</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>39.670</b>	<b>20.810</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>AKTIVER</b>	<b>872.020</b>	<b>853.160</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>



**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023**

**PASSIVER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Overført resultat	-144.457	-75.436
	<hr/>	<hr/>
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>-104.457</b>	<b>-35.436</b>
	<hr/>	<hr/>
Leverandører af varer og tjenesteydelser	6.000	6.000
Anden gæld	72.741	19.387
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	897.736	863.209
	<hr/>	<hr/>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>976.477</b>	<b>888.596</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>GÆLD</b>	<b>976.477</b>	<b>888.596</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>PASSIVER</b>	<b>872.020</b>	<b>853.160</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Virksomhedskapital primo	40.000	40.000
	<hr/>	<hr/>
<b>Virksomhedskapital ultimo</b>	<b>40.000</b>	<b>40.000</b>
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat, primo	-75.436	0
Årets resultat	-69.021	-75.436
	<hr/>	<hr/>
<b>Overført resultat ultimo</b>	<b>-144.457</b>	<b>-75.436</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>-104.457</b>	<b>-35.436</b>
	<hr/>	<hr/>

## NOTER

### 1 Usikkerhed om fortsat drift

Som følge af tabsgivende drift, har selskabet på balancedagen tabt hele sin selskabskapital. Ledelsen er opmærksom på selskabslovens kapitaltabsbestemmelser. Selskabskapitalen forventes retableret ved egen indtjening inden for de næste 2 - 3 regnskabsår.

### 2 Personaleomkostninger

Selskabet har ingen ansatte ud over direktionen. Direktionen modtager ikke vederlag.

	2023	2021/2022
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Regulering af udskudt skat	-19.467	-20.054
	<u>-19.467</u>	<u>-20.054</u>

### 4 Udskudt skatteaktiv

Udskudt skat er indregnet med kr. 39.521 som aktiv. Skatteaktivet forventes udnyttet i kommende regnskabsår.

### 5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter

#### Hæftelser

Selskabet indgår i en national sambeskatning og hæfter solidarisk for den samlede skat af sambeskatningsindkomsten for alle de selskaber, der er omfattet af sambeskatningen. Selskabet hæfter ligeledes solidarisk for danske kildeskatter af udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. Den samlede forpligtelse fremgår af moderselskabets årsrapport.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Vilholm Ejendomsselskab ApS for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

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

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

### Resultatopgørelsen

#### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, investeringsejendommens driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **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, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

### **Balancen**

#### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Ikke færdigudviklede ejendomme måles ligeledes til kostpris.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti samt kontante beholdninger.

### **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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 nettorealisationseværdi.

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.

### **Gældsforpligtelser**

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