



Sønderjyllands Revision  
Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Nørreport 3 · 6200 Aabenraa  
Tlf. 74 62 61 12

Torvegade 6 · 6330 Padborg  
Tlf. 74 67 20 21

Augustenborg Landevej 7 · 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 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

*22/5-23*

  
Kaya von Düren  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 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.

Nordborg, den 15. maj 2024

**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 2023 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 15. maj 2024

**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.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årsregnskabet for 2023 er afsluttet med et resultat på kr. -29.279 mod t.kr. -142 sidste år. Ledelsen anser ikke resultatet for tilfredsstillende.

Egenkapitalen udgør pr. 31. december 2023 kr. -131.479.

### *Kapitalberedskab*

Selskabets stamkapital er tabt. Til sikring af selskabets kapitalgrundlag har anpartshaver indskudt inklusiv rentetilskrivning 1.882.564 kr. i lånekapital. Anpartshaver har til fordel for selskabets øvrige kreditorer afgivet tilbagetrædelseserklæring og meddelt i fornøden omfang at ville understøtte 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.

### 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, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, 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.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og salgsomkostninger.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

## 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, 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:

	Brugstid
Bygninger	30 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

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.



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

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.

### **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 nominal 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>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>142.626</b>	<b>-90</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-38.308	-21
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>104.318</b>	<b>-111</b>
Andre finansielle indtægter	32	0
Øvrige finansielle omkostninger	-133.629	-31
<b>Resultat før skat</b>	<b>-29.279</b>	<b>-142</b>
Skat af årets resultat	0	0
<b>Årets resultat</b>	<b>-29.279</b>	<b>-142</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	-29.279	-142
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-29.279</b>	<b>-142</b>

**Balance 31. december**

---

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger	2.444.463	1.356
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.444.463</u>	<u>1.356</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>2.444.463</u></b>	<b><u>1.356</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Periodeafgrænsningsposter	17.750	0
Tilgodehavender i alt	<u>17.750</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger	28.087	6
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>45.837</u></b>	<b><u>6</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>2.490.300</u></b>	<b><u>1.362</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>		
Anpartskapital	40.000	40
Overført resultat	-171.479	-142
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-131.479</b>	<b>-102</b>
 <b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til pengeinstitutter	678.228	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	678.228	0
 Kortfristet del af langfristet gæld	22.170	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.882.564	1.435
Anden gæld	31.013	29
Periodeafgrænsningsposter	7.804	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.943.551	1.464
 <b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.621.779</b>	<b>1.464</b>
 <b>Passiver i alt</b>	<b>2.490.300</b>	<b>1.362</b>

- 1 Usikkerhed om going concern
- 2 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Noter

---

### 1. Usikkerhed om going concern

Selskabets stamkapital er tabt. Til sikring af selskabets kapitalgrundlag har anpartshaver indskudt nklusiv rentetilskrivning 1.882.564 kr. i lånekapital. Anpartshaver har til fordel for selskabets øvrige kreditorer afgivet tilbagetrædelseserklæring og meddelt i fornøden omfang at ville understøtte selskabet med yderlig likviditet.

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

Ledelsen forventer at reetablere kapitalen ved egen positiv drift.

### 2. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 700 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 2.444 t.kr.