

Voldby Ejendomme ApS
Jernbanegade 15, 8740 Brædstrup

Årsrapport for
2024

CVR-nr. 41 24 11 01

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. maj 2025.

Helle Voldby
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- | | |
|---|---|
| 1 | Ledespåtegning |
| 2 | Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab |

Selskabsoplysninger

- | | |
|---|---------------------|
| 3 | Selskabsoplysninger |
|---|---------------------|

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024

- | | |
|----|--------------------------|
| 4 | Anvendt regnskabspraksis |
| 7 | Resultatopgørelse |
| 8 | Balance |
| 10 | Egenkapitalopgørelse |
| 11 | Noter |

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2024 for Voldby Ejendomme 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2024 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brædstrup, den 27. maj 2025

Direktion

Helle Voldby
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i Voldby Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Voldby Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 revisors 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.

Tørring, den 27. maj 2025

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Lene Minor Brødsgaard
statsautoriseret revisor
mne32857

Selskabsoplysninger

Selskabet

Voldby Ejendomme ApS

Jernbanegade 15

8740 Brædstrup

CVR-nr.: 41 24 11 01

Stiftet: 14. marts 2020

Hjemsted: Horsens

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Helle Voldby, direktør

Revisor

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Bredgade 29

7160 Tørring

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Voldby Ejendomme 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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

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

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsejendomme".

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Anvendt regnskabspraksis

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 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.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balanceagens 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.

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

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

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2024	2023
Nettoomsætning	167.174	181.201
Andre eksterne omkostninger	-23.603	-21.385
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-44.702	-32.272
Bruttoresultat	98.869	127.544
Øvrige finansielle omkostninger	-33.727	-32.971
Resultat før skat	65.142	94.573
Skat af årets resultat	-14.667	-20.863
Årets resultat	50.475	73.710
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	50.475	73.710
Disponeret i alt	50.475	73.710

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2024</u>	<u>2023</u>
Anlægsaktiver			
2	Investeringsejendomme	<u>2.050.908</u>	<u>2.000.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.050.908</u>	<u>2.000.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>2.050.908</u>	<u>2.000.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>72.161</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>72.161</u>
	Aktiver i alt	<u>2.050.908</u>	<u>2.072.161</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Overført resultat	-83.831	-134.304
Egenkapital i alt	-43.831	-94.304
 Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	1.233.961	1.276.518
Deposita	47.400	44.400
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	702.600	750.000
3 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.983.961</u>	<u>2.070.918</u>
 3 Kortfristet del af langfristet gæld	42.556	42.062
Gæld til pengeinstitutter	14.847	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	14.701	3.500
Selskabsskat	14.674	20.863
Anden gæld	24.000	29.122
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>110.778</u>	<u>95.547</u>
 Gældsforpligtelser i alt	<u>2.094.739</u>	<u>2.166.465</u>
 Passiver i alt	<u>2.050.908</u>	<u>2.072.161</u>

- 1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter
- 4 Oplysninger om dagsværdi
- 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	40.000	-208.014	-168.014
Årets overførte overskud eller underskud	0	73.710	73.710
Egenkapital 1. januar 2024	40.000	-134.304	-94.304
Årets overførte overskud eller underskud	0	50.473	50.473
	40.000	-83.831	-43.831

Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med investering i og udlejning af fast ejendom samt anden beslægtet virksomhed.

	31/12 2024	31/12 2023
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2024	2.225.312	2.225.312
Tilgang i årets løb	50.908	0
Kostpris 31. december 2024	2.276.220	2.225.312
Regulering til dagsværdi 1. januar 2024	-225.312	-225.312
Regulering til dagsværdi 31. december 2024	-225.312	-225.312
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	2.050.908	2.000.000

Selskabets investeringsejendomme består af 2 boligejendomme beliggende i hhv Klovborg og Brædstrup.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser.

Den anvendte afkastmodel, som har været anvendt konsistent i mange år, indeholder følgende hovedelementer:

Aktuel lejeindtægt

+/- Reguleringer til lejen

- Vedligeholdelsesomkostninger

- Driftsomkostninger

- Administration

= Reguleret driftsresultat

/ Afkastprocent

= Bruttoværdi

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

Afkastkrav, bolig, Klovborg	7%
Afkastkrav, bolig, Brædstrup	6,5%

Noter

2. Investeringsejendomme (fortsat)

Tomgangsprocent, bolig, beliggenhed (Brædstrup og Klovborg)	0%
Gennemsnitlig husleje pr. m2. bolig, Klovborg	600
Gennemsnitlig husleje pr. m2. bolig, Brædstrup	585

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 2.051 t.kr. pr. 31. december 2024. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med -139 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 160 t.kr.

Beboelsesejendomme i Brædstrup

Dagsværdien af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommenes forventede driftsresultat og et afkastkrav. Boligejendommenes gennemsnitlige driftsresultater det seneste år, forventes at kunne fastholdes de kommende 10-20 år, da disse både tager hensyn til risiko for tomgang og vedligeholdelse mv. Desuden forventer ledelsen at kunne opnå et afkast på 6,5 %, hvilket ligger på niveau med det gennemsnitlige afkastkrav for standard beliggende boligejendomme i Horsens. Afkastkravet er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen og kan primært henføres til beliggenhed.

Ejendommene forventes ikke at have alternative anvendelsesmuligheder. Beboelsesejendomme i Brædstrup er indregnet til en dagsværdi på t.kr. 1.200.

Beboelsesejendomme i Klovborg

Dagsværdien af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommenes forventede driftsresultat og et afkastkrav. Boligejendommenes gennemsnitlige driftsresultater det seneste år, forventes at kunne fastholdes de kommende 10-20 år, da disse både tager hensyn til risiko for tomgang og vedligeholdelse mv. Desuden forventer ledelsen at kunne opnå et afkast på 7,0 %, hvilket ligger på niveau med det gennemsnitlige afkastkrav for standard beliggende boligejendomme i Horsens. Afkastkravet er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen og kan primært henføres til beliggenhed.

Ejendommene forventes ikke at have alternative anvendelsesmuligheder. Beboelsesejendomme i Klovborg er indregnet til en dagsværdi på t.kr. 850.

Noter

3. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2024	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 31/12 2024	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.276.517	42.556	1.233.961	1.058.685
Deposita	47.400	0	47.400	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	702.600	0	702.600	0
	<u>2.026.517</u>	<u>42.556</u>	<u>1.983.961</u>	<u>1.058.685</u>

4. Oplysninger om dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Dagsværdi 31. december 2024	<u>2.050.908</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>0</u>

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.277 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 2.051 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 80. t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver til en værdi på 1.200 t.kr.