

# K/S Villa Lean, Claviers

Rødhøjvej 30  
Dalby  
4690 Haslev

CVR-nr. 27570496

## Årsrapport for 2021

18. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 23-04-2022

---

Lars Byg  
Dirigent

K/S Villa Lean, Claviers

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Virksomhedsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

K/S Villa Lean, Claviers

## Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2021 - 31-12-2021 for K/S Villa Lean, Claviers.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2021 - 31-12-2021.

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Haslev, den 21-04-2022

### Direktion

Malene Høgh Larsen  
Direktør

### Bestyrelse

Helle Wammen  
Forkvinde

Malene Høgh Larsen  
Medlem

Lene Angelsø  
Medlem

Frank Jochumsen  
Intern revisor

Gitte Borch  
Intern revisor

K/S Villa Lean, Claviers

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	K/S Villa Lean, Claviers Rødhøjvej 30 Dalby 4690 Haslev
CVR-nr.	27570496
Hjemsted	Køge
Regnskabsår	01-01-2021 - 31-12-2021
<b>Bestyrelse</b>	Helle Wammen Malene Høgh Larsen Lene Angelsø Frank Jochumsen , Intern revisor Gitte Borch , Intern revisor
<b>Direktion</b>	Malene Høgh Larsen , Direktør
<b>Pengeinstitut</b>	Nordea, Køge Erhvervsafdeling Torvet 9 4600 Køge

K/S Villa Lean, Clavier

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i drift af ejerkredsens fritidsbolig i Frankrig.  
Selskabet er ikke erhvervsdrivende og som følge heraf ikke skattepligtig.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for K/S Villa Lean, Claviers for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Generelt

#### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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 tilbageførslers 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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

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 indregnes eksklusive moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter varekøb med fradrag af rabatter, omkostninger til underleverandører samt forskydning i varebeholdningerne.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	0 år	0%
Forbedringer	20 år	0%

Der afskrives ikke på grunde

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.



## Anvendt regnskabspraksis

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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, således at forskellen mellem 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede leasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

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

### Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.



## Resultatopgørelse

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Nettoomsætning	1	128.000	128.000
Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer	2	-83.973	-53.240
Andre eksterne omkostninger	3	-14.704	-23.069
<b>Bruttoresultat</b>		<b>29.322</b>	<b>51.691</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-7.348	-7.348
<b>Driftsresultat</b>		<b>21.974</b>	<b>44.343</b>
Finansielle omkostninger		-6.388	-4.625
<b>Resultat før skat</b>		<b>15.586</b>	<b>39.718</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>15.586</b>	<b>39.718</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		15.586	39.718
<b>Resultatdisponering</b>		<b>15.586</b>	<b>39.718</b>

## Balance 31. december 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	4, 5	3.630.226	3.637.574
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>3.630.226</u>	<u>3.637.574</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>3.630.226</u>	<u>3.637.574</u>
Likvide beholdninger	6	178.182	161.561
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>178.182</u>	<u>161.561</u>
<b>Aktiver</b>		<u>3.808.408</u>	<u>3.799.135</u>

## Balance 31. december 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	7	3.520.000	3.520.000
Overført resultat	8	146.250	130.664
<b>Egenkapital</b>		<b>3.666.250</b>	<b>3.650.664</b>
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	9	142.158	142.071
Periodeafgrænsningsposter		0	6.400
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>142.158</b>	<b>148.471</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>142.158</b>	<b>148.471</b>
<b>Passiver</b>		<b>3.808.408</b>	<b>3.799.135</b>
Ejerskab	10		

## Noter

	2021	2020
<b>1. Nettoomsætning</b>		
Kontingenter Oppe	76.800	76.800
Kontingenter Nede	51.200	51.200
<b>Nettoomsætning i alt</b>	<b>128.000</b>	<b>128.000</b>
<b>2. Ejendommens omkostninger</b>		
Pooludgifter - service	17.487	11.257
Local Concierge (Amandine)	606	3.061
Tax Fonciers	9.610	10.067
Tax D'Habitation	10.035	10.336
Vand	0	2.973
Gartner - haveservice	2.608	1.478
Lys og varme	20.328	8.769
Vedligeholdelse bygning	8.057	0
Vedligeholdelse indvendigt	6.339	0
Mødeudgifter	3.551	0
Internet	5.352	5.298
<b>Ejendomsomkostninger i alt</b>	<b>83.973</b>	<b>53.239</b>
<b>3. Andre eksterne omkostninger</b>		
<b>Administrationsomkostninger</b>		
Forsikringer	9.510	9.175
Hjemmeside	518	50
Småanskaffelser	3.535	7.679
Porto	0	120
Gebyrer fransk konto	516	509
Bankgebyrer	626	536
Gebyr skat	0	5.000
<b>Administrationsomkostninger i alt</b>	<b>14.705</b>	<b>23.069</b>
<b>Andre eksterne omkostninger i alt</b>	<b>14.705</b>	<b>23.069</b>
<b>4. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris primo	3.520.000	3.520.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>3.520.000</b>	<b>3.520.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>3.520.000</b>	<b>3.520.000</b>

## Noter

	2021	2020
<b>5. Produktionsanlæg og maskiner</b>		
Kostpris primo	146.966	146.966
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>146.966</b>	<b>146.966</b>
Afskrivninger primo	-29.392	-22.044
Årets afskrivninger	-7.348	-7.348
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>-36.740</b>	<b>-29.392</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>110.226</b>	<b>117.574</b>
<b>6. Likvide beholdninger</b>		
Nordea Bank - driftskonto	151.127	148.841
Credit Agricole - Fransk driftskonto	27.055	12.720
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<b>178.182</b>	<b>161.561</b>
<b>7. Registreret kapital mv.</b>		
<b>Stamkapitalen består af:</b>		
8 kommanditanparter á 264.000		2.112.000
8 kommanditanparter á 176.000		1.408.000
<b>Registreret kapital mv. i alt</b>		<b>3.520.000</b>
<b>8. Overført resultat</b>		
Saldo primo	130.664	90.946
Årets tilgang	15.586	39.718
<b>Saldo ultimo</b>	<b>146.250</b>	<b>130.664</b>
<b>9. Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring</b>		
Gæld Villa Lean ApS	142.158	142.071
<b>Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring i alt</b>	<b>142.158</b>	<b>142.071</b>
<b>10. Ejerskab</b>		
Ingen kommanditist har bestemmende indflydelse.		

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Malene Høgh Larsen

### Direktør

På vegne af: K/S Villa Lean

Serienummer: PID:9208-2002-2-150972070638

IP: 80.209.xxx.xxx

2022-04-25 12:30:09 UTC

NEM ID 

## Malene Høgh Larsen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: K/S Villa Lean

Serienummer: PID:9208-2002-2-150972070638

IP: 80.209.xxx.xxx

2022-04-25 12:30:09 UTC

NEM ID 

## Lene Pynt Angelsø

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: K/S Villa Lean

Serienummer: PID:9208-2002-2-441146721830

IP: 2.105.xxx.xxx

2022-04-26 10:42:35 UTC

NEM ID 

## Helle Vammen

### Bestyrelsesformand

På vegne af: K/S Villa Lean

Serienummer: PID:9208-2002-2-439140977564

IP: 80.208.xxx.xxx

2022-04-29 18:11:23 UTC

NEM ID 

## Lars Byg

### Dirigent

På vegne af: K/S Villa Lean

Serienummer: PID:9208-2002-2-276399665397

IP: 85.191.xxx.xxx

2022-05-01 16:35:22 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 4540JUVSV3-62MXE-7UWKY-PYQQA-KBMKI

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>