

*Villa Fjordhøj Ejendomme ApS  
Rådmandsvej 23 B  
4230 Skælskør*

*CVR-nr: 31 58 14 00*

*ÅRSRAPPORT  
1. januar - 31. december 2021*

Penneo dokumentnøgle: YK04N-4EJZJ-AVUN2-8M37U-U58GW-5U2DE

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 8. juni 2022

---

Aslaug Bugge  
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	3
Den uafhængige revisors erklæring om review.....	4

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger .....	6
Ledelsesberetning.....	7

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021**

Anvendt regnskabspraksis .....	8
Resultatopgørelse .....	11
Balance.....	12
Egenkapitalopgørelse .....	14
Noter.....	15

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2021 for Villa Fjordhøj Ejendomme ApS.

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

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skælskør, den 8. juni 2022

**Direktion**

Aslaug Bugge

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM REVIEW

### **Til kapitalejerne i Villa Fjordhøj Ejendomme ApS**

#### **Review erklæring på regnskabet**

Vi har udført review af årsregnskabet for Villa Fjordhøj Ejendomme ApS for perioden 1. januar - 31. december 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

#### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder relevante etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### **Konklusion**

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM REVIEW

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vort review af årsregnskabet har vi efter aftale med ledelsen gennemlæst ledelsesberetningen og i den forbindelse overvejet, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved reviewet eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Borup, den 8. juni 2022

THN Revision  
Godkendt Revisionsvirksomhed  
CVR-nr.: 32500145

Tobias H. Nygaard  
Registreret Revisor  
mne33931

SELSKABSOPLYSNINGER

**Selskabet** Villa Fjordhøj Ejendomme ApS  
Rådmandsvej 23 B  
4230 Skælskør

CVR-nr.: 31 58 14 00  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion** Aslaug Bugge

**Revisor** THN Revision  
Godkendt Revisionsvirksomhed  
Bækgårdsvej 45  
4140 Borup

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af ejendomme samt dermed beslægtet virksomhed.

### **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 ikke for tilfredsstillende.

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

Efter regnskabsårets afslutning, er forpagter af ejendommen kommet under konkursbehandling, hvilket naturligvis kan påvirke selskabets fremtid. Selskabets ledelse arbejder på at tage stilling til, hvad der skal ske fremadrettet i selskabet. Derudover er der ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Villa Fjordhøj Ejendomme ApS for 2021 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.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes ved første indregning i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og langfristede gældsforpligtelser.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdier løbende i resultatopgørelsen som finansielle poster.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning samt andre eksterne omkostninger”.

### Nettoomsætning

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

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler mv.



## 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, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### 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

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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. Der afskrives ikke på grunde.

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

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	50 år	0 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	10 år	0 %

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/andre driftsomkostninger.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **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.

### **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 gælds metode 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 nettorealisationsværdi.

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**

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.

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

**RESULTATOPGØRELSE**  
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021

	2021	2020
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>128.022</b>	<b>186.059</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....	124.197-	124.197-
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>3.825</b>	<b>61.862</b>
Andre finansielle indtægter .....	3.304	20.877
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder .....	3.746	3.098
Nedskrivning af finansielle anlægs- og omsætningsaktiver.....	46.062-	0
Andre finansielle omkostninger .....	166.700-	146.006-
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>201.887-</b>	<b>60.169-</b>
Skat af årets resultat .....	44.406	13.235
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>157.481-</b>	<b>46.934-</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat .....	157.481-	46.934-
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>157.481-</b>	<b>46.934-</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021  
AKTIVER

	2021	2020
Grunde og bygninger.....	5.561.207	5.681.675
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	17.253	20.982
<b>Materielle anlægsaktiver .....</b>	<b>5.578.460</b>	<b>5.702.657</b>
Andre tilgodehavender .....	0	273.046
<b>Finansielle anlægsaktiver .....</b>	<b>0</b>	<b>273.046</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER .....</b>	<b>5.578.460</b>	<b>5.975.703</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....	100.300	85.603
Periodeafgrænsningsposter.....	0	6.296
<b>Tilgodehavender .....</b>	<b>100.300</b>	<b>91.899</b>
<b>Likvide beholdninger .....</b>	<b>413.535</b>	<b>15.600</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>	<b>513.835</b>	<b>107.499</b>
<b>AKTIVER .....</b>	<b>6.092.295</b>	<b>6.083.202</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021  
PASSIVER

	2021	2020
Virksomhedskapital.....	125.000	125.000
Overført resultat .....	3.217.446	3.374.926
<b>EGENKAPITAL .....</b>	<b>3.342.446</b>	<b>3.499.926</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	160.594	205.000
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER .....</b>	<b>160.594</b>	<b>205.000</b>
Prioritetsgæld .....	1.550.201	1.170.739
Kreditinstitutter .....	622.550	699.341
<b>1 Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>2.172.751</b>	<b>1.870.080</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	162.000	222.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	9.000	9.000
Anden gæld .....	245.504	277.196
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>416.504</b>	<b>508.196</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>	<b>2.589.255</b>	<b>2.378.276</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>6.092.295</b>	<b>6.083.202</b>
2 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	2021	2020
Virksomhedskapital primo .....	125.000	125.000
<b>Virksomhedskapital ultimo .....</b>	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>
Overført resultat, primo .....	3.374.927	3.421.860
Årets resultat .....	157.481-	46.934-
<b>Overført resultat ultimo.....</b>	<b>3.217.446</b>	<b>3.374.926</b>
<b>EGENKAPITAL .....</b>	<b>3.342.446</b>	<b>3.499.926</b>

## NOTER

	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>1 Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld .....	1.626.201	76.000	1.284.000
Kreditinstitutter .....	708.550	86.000	281.000
	<u>2.334.751</u>	<u>162.000</u>	<u>1.565.000</u>

**2 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

Ingen.

**3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Der er afgivet følgende sikkerhedsstillelser og pantsætninger:

Til sikkerhed for prioritetsgæld, er der tinglyst realkreditpantebrev i virksomhedens ejendom, med DKK 1.705.000.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er der tinglyst ejerpantebrev i ejendommen med nom. DKK 2.100.000.

Til sikkerhed for lån er der tinglyst pantebrev i ejendommen med nom. DKK 1.016.000.

# PENNEO

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

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

## Aslaug Gram Bugge

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-060201335292

IP: 85.27.xxx.xxx

2022-06-09 08:28:04 UTC

NEM ID 

## Tobias Hill Nygaard

Registreret revisor

På vegne af: THN Revision

Serienummer: CVR:32500145-RID:98384187

IP: 212.130.xxx.xxx

2022-06-09 08:28:45 UTC

NEM ID 

## Aslaug Gram Bugge

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-060201335292

IP: 85.27.xxx.xxx

2022-06-09 08:43:56 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: YK04N-4EJZJ-AVUN2-8M37U-U58GW-5U2DE

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>. 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>