

# Villaudlejning ApS

Kvisselholtvej 28, 9330 Dronninglund  
CVR-nr. 34 68 75 36

## Årsrapport for regnskabsåret 01.07.20 - 30.06.21

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 15.12.21

Mikkel Pedersen  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 20

---

---

**Selskabet**

---

Villaudlejning ApS  
Kvisselholtvej 28  
9330 Dronninglund  
Hjemsted: Dronninglund  
CVR-nr.: 34 68 75 36  
Regnskabsår: 01.07 - 30.06

---

**Direktion**

---

Mikkel Pedersen

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Pengeinstitut**

---

Nordjyske Bank A/S

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.20 - 30.06.21 for Villaudlejning ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.21 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.20 - 30.06.21.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Dronninglund, den 29. november 2021

**Direktionen**

Mikkel Pedersen

## Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

---

### Til den daglige ledelse i Villaudlejning ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Villaudlejning ApS for regnskabsåret 01.07.20 - 30.06.21 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse 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 revisorers 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, den 29. november 2021

### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Thomas Skou Jacobsen

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne33207

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i investering i fast ejendom.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.07.20 - 30.06.21 udviser et resultat på DKK 896.670 mod DKK 62.363 for tiden 01.07.19 - 30.06.20. Balancen viser en egenkapital på DKK 3.770.917.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

### **Efterfølgende begivenheder**

Det er ledelsens opfattelse, at restriktionerne som følge af COVID-19 ikke har eller forventes at få væsentlig negativ indflydelse på virksomhedens resultat for det kommende regnskabsår eller likviditetssituationen.

Note		2020/21 DKK	2019/20 DKK
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>46.840</b>	<b>116.190</b>
2	Personaleomkostninger	-862.270	-399.121
	<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>	<b>-815.430</b>	<b>-282.931</b>
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-23.750	-23.750
	<b>Resultat før dagsværdireguleringer</b>	<b>-839.180</b>	<b>-306.681</b>
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2.038.656	383.765
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>1.199.476</b>	<b>77.084</b>
3	Finansielle indtægter	17.475	3.803
4	Finansielle omkostninger	-100.111	-18.548
	<b>Resultat før skat</b>	<b>1.116.840</b>	<b>62.339</b>
	Skat af årets resultat	-220.170	24
	<b>Årets resultat</b>	<b>896.670</b>	<b>62.363</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
	Overført resultat	896.670	62.363
	<b>I alt</b>	<b>896.670</b>	<b>62.363</b>

<b>AKTIVER</b>		30.06.21	30.06.20
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	7.615.797	3.785.101
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	34.783	58.533
<b>5</b>	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>7.650.580</b>	<b>3.843.634</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>7.650.580</b>	<b>3.843.634</b>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	351.179	310.862
	Tilgodehavende selskabsskat	3.359	0
	Andre tilgodehavender	435.598	0
	Periodeafgrænsningsposter	19.281	12.336
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>809.417</b>	<b>323.198</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>527.933</b>	<b>857.743</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>1.337.350</b>	<b>1.180.941</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>8.987.930</b>	<b>5.024.575</b>



	30.06.21	30.06.20
Note	DKK	DKK
<b>PASSIVER</b>		
Selskabskapital	205.000	205.000
Overført resultat	3.565.917	2.669.247
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>3.770.917</b>	<b>2.874.247</b>
Hensættelser til udskudt skat	509.505	285.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>509.505</b>	<b>285.000</b>
6 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	671.403	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder	239.231	176.121
Leverandører af varer og tjenesteydelser	91.929	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	3.558.732	1.017.195
Selskabsskat	0	579.290
Anden gæld	144.671	92.722
Periodeafgrænsningsposter	1.542	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4.707.508</b>	<b>1.865.328</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4.707.508</b>	<b>1.865.328</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>8.987.930</b>	<b>5.024.575</b>

7 Oplysninger om dagsværdi

8 Eventualforpligtelser

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsår et
Egenkapitalopgørelse for 01.07.19 - 30.06.20				
Saldo pr. 01.07.19	205.000	161.000	2.445.884	1.500.000
Betalt udbytte	0	0	0	-1.500.000
Overførsler til/fra andre reserver	0	-161.000	161.000	0
Forslag til resultatdisponering	0	0	62.363	0
Saldo pr. 30.06.20	205.000	0	2.669.247	0
Egenkapitalopgørelse for 01.07.20 - 30.06.21				
Saldo pr. 01.07.20	205.000	0	2.669.247	0
Forslag til resultatdisponering	0	0	896.670	0
Saldo pr. 30.06.21	205.000	0	3.565.917	0

### 1. Særlige poster

Særlige poster er indtægter og omkostninger, der er særlige på grund af deres størrelse og art. Der har i regnskabsåret været følgende særlige poster:

Særlige poster:	Indregnet i resultatopgørelsen under:	2020/21 DKK	2019/20 DKK
COVID-19 Lønkomensation	Andre driftsindtægter	48.650	73.290
I alt		48.650	73.290

### 2. Personaleomkostninger

Lønninger	735.171	387.552
Pensioner	106.753	0
Andre omkostninger til social sikring	10.673	4.160
Andre personaleomkostninger	9.673	7.409
I alt	862.270	399.121
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	3	1

### 3. Finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	13.154	3.803
Renteindtægter i øvrigt	4.321	0
I alt	17.475	3.803

	2020/21 DKK	2019/20 DKK
<b>4. Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder	80.217	10.296
Renteomkostninger i øvrigt	19.894	8.252
I alt	100.111	18.548

**5. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 01.07.20	2.493.814	118.750
Tilgang i året	3.945.821	0
Afgang i året	-1.146.777	0
Kostpris pr. 30.06.21	5.292.858	118.750
Opskrivninger pr. 01.07.20	1.291.288	0
Tilbageførsel af opskrivninger fra tidligere år	-151.649	0
Opskrivninger i året	1.183.300	0
Opskrivninger pr. 30.06.21	2.322.939	0
Af- og nedskrivninger pr. 01.07.20	0	-60.217
Afskrivninger i året	0	-23.750
Af- og nedskrivninger pr. 30.06.21	0	-83.967
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.21	7.615.797	34.783
Regnskabsmæssig værdi i balancen, såfremt opskrivning til dagsværdi ikke havde været foretaget pr. 30.06.21	5.292.858	34.783

**6. Langfristede gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.06.21
Gæld til realkreditinstitutter	671.403	0	671.403
I alt	671.403	0	671.403

**7. Oplysninger om dagsværdi**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	I alt
Dagsværdi pr. 30.06.21	7.615.797	7.615.797

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdi for investeringsejendomme.

Fastsættelse af dagsværdi er baseret på en forventet nettoleje for de enkelte ejendomme og en afkastprocent mellem 8,4 og 13. Afkastprocenten er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakten.

Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommene.

## 8. Eventualforpligtelser

### *Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten m.v.

## 9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 671 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 399.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 500, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 197. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter iøvrigt.

## 10. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### 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 og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### TILSKUD

Tilskud indregnes, når der er rimelig sikkerhed for, at tilskudsbetingelserne er opfyldt, og at tilskuddet vil blive modtaget.

Tilskud til dækning af afholdte omkostninger indregnes forholdsmæssigt i resultatopgørelsen over den periode, hvori de tilskudsberettigede omkostninger omkostningsføres. Tilskuddene indregnes under andre driftsindtægter.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger.

**10. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**Lejeindtægter**

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

**Andre driftsindtægter**

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder lejeindtægter, negativ goodwill og gevinster ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

**Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

**Af- og nedskrivninger**

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	0

Investeringssejendomme afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".



**10. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

**Andre finansielle poster**

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

**Skat af årets resultat**

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

**BALANCE****Materielle anlægsaktiver***Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

## 10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### *Øvrige materielle anlægsaktiver*

Øvrige materielle anlægsaktiver omfatter andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Øvrige materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

### *Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver*

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

## **Nedskrivning af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

## 10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

**10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -****Gældsforpligtelser**

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

**Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.