

# Villaudlejning ApS

Slotsgade 57, 9330 Dronninglund  
CVR-nr. 34 68 75 36

## Årsrapport for regnskabsåret 01.07.22 - 30.06.23

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 09.11.23

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  
Slotsgade 57  
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 01.07.22 - 30.06.23 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. 30.06.23 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.22 - 30.06.23.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Dronninglund, den 22. oktober 2023

**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 01.07.22 - 30.06.23 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 22. oktober 2023

### **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 01.07.22 - 30.06.23 udviser et resultat på DKK -747.678 mod DKK 1.283.726 for tiden 01.07.21 - 30.06.22. Balancen viser en egenkapital på DKK 4.306.965.

### **Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note	2022/23 DKK	2021/22 DKK
	<b>122.521</b>	<b>-11.617</b>
<b>Bruttoresultat</b>		
2 Personaleomkostninger	-1.280.051	-1.176.991
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>	<b>-1.157.530</b>	<b>-1.188.608</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-24.050	-24.775
<b>Resultat før dagsværdireguleringer</b>	<b>-1.181.580</b>	<b>-1.213.383</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	326.265	2.952.581
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>-855.315</b>	<b>1.739.198</b>
3 Finansielle indtægter	61.936	46.852
4 Finansielle omkostninger	-170.824	-191.130
<b>Resultat før skat</b>	<b>-964.203</b>	<b>1.594.920</b>
Skat af årets resultat	216.525	-311.194
<b>Årets resultat</b>	<b>-747.678</b>	<b>1.283.726</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	-747.678	1.283.726
<b>I alt</b>	<b>-747.678</b>	<b>1.283.726</b>

<b>AKTIVER</b>		30.06.23	30.06.22
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	6.256.815	6.292.766
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	32.458	56.508
	Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	0	1.055.000
	<b>5 Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>6.289.273</b>	<b>7.404.274</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>6.289.273</b>	<b>7.404.274</b>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	799.051	808.612
	Andre tilgodehavender	570.321	489.485
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>1.369.372</b>	<b>1.298.097</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>1.859.905</b>	<b>2.138.046</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>3.229.277</b>	<b>3.436.143</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>9.518.550</b>	<b>10.840.417</b>



<b>PASSIVER</b>		30.06.23	30.06.22
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	205.000	205.000
	Overført resultat	4.101.965	4.849.643
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>4.306.965</b>	<b>5.054.643</b>
	Hensættelser til udskudt skat	507.261	508.910
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>507.261</b>	<b>508.910</b>
6	Gæld til realkreditinstitutter	880.474	922.970
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>880.474</b>	<b>922.970</b>
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	49.278	52.904
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	248.831	207.131
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	72.532	83.469
	Gæld til tilknyttede virksomheder	3.303.256	3.673.940
	Selskabsskat	98.880	307.454
	Anden gæld	51.073	28.996
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.823.850</b>	<b>4.353.894</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4.704.324</b>	<b>5.276.864</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>9.518.550</b>	<b>10.840.417</b>

7 Oplysninger om dagsværdi

8 Eventualforpligtelser

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.07.21 - 30.06.22		
Saldo pr. 01.07.21	205.000	3.565.917
Forslag til resultatdisponering	0	1.283.726
Saldo pr. 30.06.22	205.000	4.849.643
Egenkapitalopgørelse for 01.07.22 - 30.06.23		
Saldo pr. 01.07.22	205.000	4.849.643
Forslag til resultatdisponering	0	-747.678
Saldo pr. 30.06.23	205.000	4.101.965

### 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:	2022/23 DKK	2021/22 DKK
Offentlige tilskud	Andre driftsindtægter	47.841	0

### 2. Personaleomkostninger

Lønninger	1.169.064	1.062.687
Pensioner	80.864	78.154
Andre omkostninger til social sikring	17.600	17.652
Andre personaleomkostninger	12.523	18.498
I alt	1.280.051	1.176.991
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	3	3

### 3. Finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	32.275	17.344
Renteindtægter i øvrigt	29.661	29.508
I alt	61.936	46.852

	2022/23 DKK	2021/22 DKK
<b>4. Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder	136.850	144.232
Renteomkostninger i øvrigt	31.307	43.160
Øvrige finansielle omkostninger	2.667	3.738
Øvrige finansielle omkostninger	33.974	46.898
I alt	170.824	191.130

**5. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 01.07.22	3.969.826	165.250
Tilgang i året	12.050	0
Afgang i året	-1.103.000	0
Overførsler i årets løb til/fra andre poster	1.055.000	0
Kostpris pr. 30.06.23	3.933.876	165.250
Opskrivninger pr. 01.07.22	2.322.939	0
Opskrivninger pr. 30.06.23	2.322.939	0
Af- og nedskrivninger pr. 01.07.22	0	-108.742
Afskrivninger i året	0	-24.050
Af- og nedskrivninger pr. 30.06.23	0	-132.792
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.23	6.256.815	32.458
Regnskabsmæssig værdi i balancen, såfremt opskrivning til dagsværdi ikke havde været foretaget pr. 30.06.23	3.933.876	32.458

**6. Langfristede gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.06.23	Gæld i alt 30.06.22
Gæld til realkreditinstitutter	49.278	732.119	929.752	975.874
I alt	49.278	732.119	929.752	975.874

**7. Oplysninger om dagsværdi**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Dagsværdi pr. 30.06.23	6.256.815
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	0

Selskabet anvender normalintjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdi for investeringsejendomme.

Fastsættelse af dagsværdi er baseret på en forventet nettoleje for de enkelte ejendomme og en afkastprocent mellem 10 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 fastsættelsen af dagsværdien på investeringsejendomme.

## 8. Eventualforpligtelser

### *Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter for de sambeskattede selskaber. Den samlede skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber på balancedagen er endnu ikke opgjort. Der henvises til administrationselskabet Mikkel Pedersen Holding ApS' årsregnskab for yderligere oplysninger.

## 9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 984 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 2.000.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 200, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 112. 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

### Bruttoresultat

Bruttoresultat 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 salg og reklame, administration og lokaler.

**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:

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

Investeringsejendomme 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".

### *Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver*

Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver omfatter betalinger til leverandører forud for leveringstidspunktet.

### *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 salgskostninger 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.

## 10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### 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.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtig 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.