

Villa Sarti ApS

Ahlgade 1C, 2. sal
4300 Holbæk

CVR-nr. 36 89 03 04

Årsrapport for 2022/23

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 21. marts 2024

Morten Kjær Jakobsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

| | Side |
|--|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsrapport | 2 |
| | |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 3 |
| Ledelsesberetning | 4 |
| | |
| Årsregnskab | |
| Anvendt regnskabspraksis | 5 |
| Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september | 8 |
| Balance 30. september | 9 |
| Egenkapitalopgørelse | 11 |
| Noter | 12 |

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 for Villa Sarti ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 21. marts 2024

Direktion

Morten Kjær Jakobsen
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i Villa Sarti ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Villa Sarti ApS for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten 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 virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Kalundborg, den 21. marts 2024

Revisionsfirmaet Obsen & Nielsen A/S
Registreret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 26 39 96 10

Carsten Nielsen
registreret revisor
mne16665

Selskabsoplysninger

Selskabet

Villa Sarti ApS
Ahlgade 1C, 2. sal
4300 Holbæk

CVR-nr.: 36 89 03 04

Regnskabsperiode: 1. oktober 2022 - 30. september 2023

Stiftet: 7. maj 2015

Hjemsted: Holbæk

Direktion

Morten Kjær Jakobsen, direktør

Revisor

Revisionsfirmaet Obsen & Nielsen A/S
Registreret revisionsaktieselskab
Vestre Havneplads 13, 2.
4400 Kalundborg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at udleje, udvikle og bygge fast ejendom, samt anden hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022/23 udviser et overskud på DKK 643.697, og selskabets balance pr. 30. september 2023 udviser en egenkapital på DKK 6.565.258.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Villa Sarti ApS for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022/23 er aflagt i DKK

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, samt andre driftsindtægter med fradrag af vareforbrug og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Vareforbrug

Omkostninger til vareforbrug og direkte omkostninger indeholder de afholdte omkostninger, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, og administration mv.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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.

Årets skat, som 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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

Selskabsskat og udskudt skat

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Gældsforpligtelser

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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

| | <u>Note</u> | <u>2022/23</u> DKK | <u>2021/22</u> DKK |
|--|-------------|-----------------------|-----------------------|
| Bruttofortjeneste | | 394.040 | 463.936 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | | <u>390.000</u> | <u>603.150</u> |
| Resultat før finansielle poster | | 784.040 | 1.067.086 |
| Finansielle omkostninger | | <u>-68.799</u> | <u>-26.020</u> |
| Resultat før skat | | 715.241 | 1.041.066 |
| Skat af årets resultat | 2 | <u>-71.544</u> | <u>-96.338</u> |
| Årets resultat | | <u>643.697</u> | <u>944.728</u> |
| Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver | | 390.000 | 603.150 |
| Overført resultat | | <u>253.697</u> | <u>341.578</u> |
| | | <u>643.697</u> | <u>944.728</u> |

Balance 30. september

| | <u>Note</u> | <u>2022/23</u> DKK | <u>2021/22</u> DKK |
|--|-------------|--------------------------|--------------------------|
| Aktiver | | | |
| Investeringsejendomme | | <u>10.240.000</u> | <u>9.740.000</u> |
| Materielle anlægsaktiver | | <u>10.240.000</u> | <u>9.740.000</u> |
| Anlægsaktiver i alt | | <u>10.240.000</u> | <u>9.740.000</u> |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | <u>2.692.379</u> | <u>2.475.766</u> |
| Tilgodehavender | | <u>2.692.379</u> | <u>2.475.766</u> |
| Omsætningsaktiver i alt | | <u>2.692.379</u> | <u>2.475.766</u> |
| Aktiver i alt | | <u>12.932.379</u> | <u>12.215.766</u> |

Balance 30. september

| | <u>Note</u> | <u>2022/23</u> DKK | <u>2021/22</u> DKK |
|--|-------------|--------------------------|--------------------------|
| Passiver | | | |
| Virksomhedskapital | | 50.000 | 50.000 |
| Andre reserver | | 4.123.828 | 3.733.828 |
| Overført resultat | | 2.391.430 | 2.137.732 |
| Egenkapital | | <u>6.565.258</u> | <u>5.921.560</u> |
| Hensættelse til udskudt skat | | 1.163.132 | 1.053.132 |
| Hensatte forpligtelser i alt | | <u>1.163.132</u> | <u>1.053.132</u> |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 2.519.735 | 2.579.187 |
| Deposita | | 193.000 | 192.000 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 3 | <u>2.712.735</u> | <u>2.771.187</u> |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 3 | 85.000 | 107.000 |
| Banker | | 43.108 | 24.533 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | | 16.900 | 7.000 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 1.210.000 | 1.202.500 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 968.364 | 968.364 |
| Selskabsskat | | 167.882 | 160.490 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | <u>2.491.254</u> | <u>2.469.887</u> |
| Gældsforpligtelser i alt | | <u>5.203.989</u> | <u>5.241.074</u> |
| Passiver i alt | | <u>12.932.379</u> | <u>12.215.766</u> |

Egenkapitaloppgørelse

| | <u>Virksomheds- kapital</u> | <u>Andre reserver</u> | <u>Overført resultat</u> | <u>I alt</u> |
|---------------------------------------|---------------------------------|---------------------------|------------------------------|-------------------------|
| Egenkapital 1. oktober 2022 | 50.000 | 3.733.828 | 2.137.733 | 5.921.561 |
| Årets resultat | 0 | 390.000 | 253.697 | 643.697 |
| Egenkapital 30. september 2023 | <u>50.000</u> | <u>4.123.828</u> | <u>2.391.430</u> | <u>6.565.258</u> |

Noter

| | <u>2022/23</u> | <u>2021/22</u> |
|---|----------------------|----------------------|
| | DKK | DKK |
| 1 Personalemkostninger | | |
| Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit | <u>0</u> | <u>0</u> |
| 2 Skat af årets resultat | | |
| Årets aktuelle skat | <u>71.544</u> | <u>96.338</u> |
| | <u>71.544</u> | <u>96.338</u> |

3 Langfristede gældsforpligtelser

| | Gæld 1. oktober 2022 | Gæld 30. september 2023 | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år |
|--------------------------------|----------------------------|-------------------------------|----------------------|-------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 2.686.187 | 2.604.735 | 85.000 | 2.091.735 |
| Deposita | <u>192.000</u> | <u>193.000</u> | <u>0</u> | <u>0</u> |
| | <u>2.878.187</u> | <u>2.797.735</u> | <u>85.000</u> | <u>2.091.735</u> |

4 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet BOGO Invest ApS og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, t.kr. 2.605, er der givet pant i ejendommene Valmuehaven 23, 25 og 27, 4520 Svinninge, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/9 2023 udgør 6.000 t.kr.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Carsten Nielsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Carsten Nielsen
Registreret revisor
På vegne af Revisionsfirmaet Obsen & Nielsen A/S
ID: ee2de723-3ef3-4aac-ab7b-28c1537f6ca2
Tidspunkt for underskrift: 21-03-2024 kl.: 16:12:45
Underskrevet med MitID



Morten Kjær Jakobsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Morten Kjær Jakobsen
Direktør
ID: 604feb2a-1754-44bd-9293-32e5e8cea6de
Tidspunkt for underskrift: 22-03-2024 kl.: 11:02:58
Underskrevet med MitID



Morten Kjær Jakobsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Morten Kjær Jakobsen
Dirigent
ID: 604feb2a-1754-44bd-9293-32e5e8cea6de
Tidspunkt for underskrift: 22-03-2024 kl.: 11:02:58
Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 08433aShKZj251654749

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.