

## **Villa Strand 2019 ApS**

Kystvej 31A  
3050 Humlebæk

CVR-nr. 37 90 72 86

**Årsrapport for perioden  
1. januar 2020 til 30. april 2021**  
(5. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den  
12. oktober 2021

---

Niels Ole Sloth  
dirigent

# Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2020 - 30. april 2021 for Villa Strand 2019 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 30. april 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Humblebæk, den 12. oktober 2021

### **Direktion**

Niels Ole Sloth

Malene Marie Sloth

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejerne i Villa Strand 2019 ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Villa Strand 2019 ApS for regnskabsåret 1. januar 2020 - 30. april 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 30. april 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA's Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### 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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### 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 vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Hellerup, den 12. oktober 2021

CVR-nr. 33 25 68 76



Hans Olsen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne25347

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Villa Strand 2019 ApS  
Kystvej 31A  
3050 Humlebæk

CVR-nr.: 37 90 72 86

Regnskabsperiode: 1. januar 2020 - 30. april 2021  
Stiftet: 20. juli 2016

Hjemsted: Fredensborg

### Direktion

Niels Ole Sloth  
Malene Marie Sloth

### Revision

Crowe  
Statsautoriseret Revisionsinteressentskab v.m.b.a.  
Rygårds Allé 104  
2900 Hellerup

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er investering i ejendomme.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2020/21 udviser et overskud på kr. 664.773, og selskabets balance pr. 30. april 2021 udviser en egenkapital på kr. 6.553.833.

Selskabets regnskabsår er omlagt fra kalenderår til 1. maj - 30 april med omlægningsperioden 1. januar 2020 - 30. april 2021. Indeværende regnskabsår omfatter omlægningsperioden på 16 måneder mens sammenligningstallene omfatter kalenderåret 2019.

### **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 Strand 2019 ApS for 2020/21 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.

Selskabets regnskabsår er omlagt fra kalenderår til 1. maj - 30 april med omlægningsperioden 1. januar 2020 - 30. april 2021. Indeværende regnskabsår omfatter omlægningsperioden på 16 måneder mens sammenligningstallene omfatter kalenderåret 2019.

### 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.

Bruttoresultat er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter periodiseres og indregnes i henhold til indgåede kontrakter.

## 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 finansielle forpligtelser 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

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

## Anvendt regnskabspraksis

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Egenkapital

#### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### 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 opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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 nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse

### 1. januar 2020 - 30. april 2021

	<u>Note</u>	<u>2020/21</u> kr.	<u>2019</u> t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>283.308</b>	<b>-162</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	3	<u>659.038</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>942.346</b>	<b>-162</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	5.929
Finansielle indtægter		0	117
Finansielle omkostninger		<u>-94.242</u>	<u>-33</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>848.104</b>	<b>5.851</b>
Skat af årets resultat	4	<u>-183.331</u>	<u>-31</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>664.773</u></b>	<b><u>5.820</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>664.773</u>	<u>5.820</u>
		<b><u>664.773</u></b>	<b><u>5.820</u></b>

## Balance pr. 30. april 2021

	<u>Note</u>	<u>2020/21</u> kr.	<u>2019</u> t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	5	<u>7.630.000</u>	<u>8.168</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>7.630.000</u></b>	<b><u>8.168</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>7.630.000</u></b>	<b><u>8.168</u></b>
Andre tilgodehavender		0	12
Udskudt skatteaktiv		0	17
Selskabsskat		48.000	36
Periodeafgrænsningsposter		<u>3.831</u>	<u>2</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>51.831</u></b>	<b><u>67</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>2.212.703</u></b>	<b><u>993</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>2.264.534</u></b>	<b><u>1.060</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>9.894.534</u></b>	<b><u>9.228</u></b>

## Balance pr. 30. april 2021

	<u>Note</u>	<u>2020/21</u> kr.	<u>2019</u> t.kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50
Overført resultat		6.503.833	5.840
<b>Egenkapital</b>		<b>6.553.833</b>	<b>5.890</b>
Hensættelse til udskudt skat		131.327	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>131.327</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.952.283	3.073
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>2.952.283</b>	<b>3.073</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	100.000	97
Modtagne forudbetalinger fra kunder		20.440	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	43
Gæld til tilknyttede virksomheder		478	0
Anden gæld		33.873	47
Deposita		102.300	78
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>257.091</b>	<b>265</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>3.209.374</b>	<b>3.338</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>9.894.534</b>	<b>9.228</b>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Oplysning om dagsværdi	2		

## Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	50.000	5.839.060	5.889.060
Årets resultat	0	664.773	664.773
<b>Egenkapital 30. april 2021</b>	<b>50.000</b>	<b>6.503.833</b>	<b>6.553.833</b>

## Noter

	<u>2020/21</u>	<u>2019</u>
	kr.	t.kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>2 Oplysning om dagsværdi</b>		
<b>Investeringsjendomme</b>		
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>659.038</u>	<u>0</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>7.630.000</u>	<u>8.168</u>
<b>3 Værdireguleringer af investeringsaktiver</b>		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	596.940	0
Salg af investeringsejendomme	<u>62.098</u>	<u>0</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u><b>659.038</b></u>	<u><b>0</b></u>
	<u><b>659.038</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	35.178	0
Regulering af udskudt skat	148.153	-17
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>0</u>	<u>48</u>
	<u><b>183.331</b></u>	<u><b>31</b></u>



## Noter

### 5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2020	8.167.900
Tilgang i årets løb	1.620.140
Afgang i årets løb	<u>-2.754.980</u>
Kostpris 30. april 2021	<u>7.033.060</u>
Værdireguleringer 1. januar 2020	0
Årets værdireguleringer	<u>596.940</u>
Værdireguleringer 30. april 2021	<u>596.940</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2021</b>	<b><u><u>7.630.000</u></u></b>

Selskabets investeringsejendomme består af mindre boligenheder beliggende nord for København. Værdiansættelsen er baseret på udviklingen i salgspriser på tilsvarende ejendomme med tilsvarende beliggenhed.

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2020	Gæld 30. april 2021	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>3.072.647</u>	<u>3.052.283</u>	<u>100.000</u>	<u>2.600.000</u>
	<b><u><u>3.072.647</u></u></b>	<b><u><u>3.052.283</u></u></b>	<b><u><u>100.000</u></u></b>	<b><u><u>2.600.000</u></u></b>

### 7 Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk for sambeskattede selskabers udbytte- og selskabsskat.

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 3.052, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2021 udgør t.kr. 7.630.

Derudover er der tinglyst pant til ejerforening mv. for t.kr. 201.