

## **Villa Strand 2019 ApS**

Kystvej 31A  
3050 Humlebæk

CVR-nr. 37 90 72 86

**Årsrapport for perioden  
1. maj 2022 til 30. april 2023  
(7. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 6. november 2023

---

Niels Ole Sloth  
dirigent

# Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2022 - 30. april 2023 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 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2022 - 30. april 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Humblebæk, den 6. november 2023

### **Direktion**

Niels Ole Sloth

Malene Marie Sloth

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Villa Strand 2019 ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Villa Strand 2019 ApS for regnskabsåret 1. maj 2022 - 30. april 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2022 - 30. april 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA 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 bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### 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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Hellerup, den 6. november 2023

CVR-nr. 33 25 68 76



Lasse Nørgård  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne10675

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Villa Strand 2019 ApS  
Kystvej 31A  
3050 Humlebæk

CVR-nr.: 37 90 72 86

Regnskabsperiode: 1. maj 2022 - 30. april 2023

Stiftet: 20. juli 2016

Hjemsted: Fredensborg

### Direktion

Niels Ole Sloth  
Malene Marie Sloth

### Revisor

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 2022/23 udviser et overskud på kr. 169.327, og selskabets balance pr. 30. april 2023 udviser en egenkapital på kr. 6.765.309.

Selskabets resultat er positivt påvirket af kursgevinst på t.kr. 919 ved indfrielse af gæld til realkreditinstitutter.

### **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 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.

### 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

### Bruttotab

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.

### 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.



## Anvendt regnskabspraksis

### 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 sambeskatte 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

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, der består af et skovareal i Sverige, måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. Der afskrives ikke på grunde og skovareal.

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

	<b>Brugstid</b>
Skovareal	uendelig år

Aktiver med en kostpris på under kr. 32.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

#### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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.

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

## Anvendt regnskabspraksis

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investerings-ejendomme 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 diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### 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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **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. maj 2022 - 30. april 2023**

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u> kr.	<u>2021/22</u> t.kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>-35.175</b>	<b>171</b>
Personaleomkostninger	1	<u>-530.797</u>	<u>-81</u>
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>-565.972</b>	<b>90</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	3	<u>0</u>	<u>42</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-565.972</b>	<b>132</b>
Finansielle indtægter		918.813	0
Finansielle omkostninger		<u>-135.752</u>	<u>-80</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>217.089</b>	<b>52</b>
Skat af årets resultat	4	<u>-47.762</u>	<u>-10</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>169.327</u></b>	<b><u>42</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>169.327</u>	<u>42</u>
		<b><u>169.327</u></b>	<b><u>42</u></b>

## Balance pr. 30. april 2023

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u> kr.	<u>2021/22</u> t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	5	5.950.000	5.950
Grunde og bygninger	6	<u>617.159</u>	<u>617</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>6.567.159</u></b>	<b><u>6.567</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>6.567.159</u></b>	<b><u>6.567</u></b>
Periodeafgrænsningsposter		<u>0</u>	<u>4</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>0</u></b>	<b><u>4</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>546.093</u></b>	<b><u>3.305</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>546.093</u></b>	<b><u>3.309</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u><u>7.113.252</u></u></b>	<b><u><u>9.876</u></u></b>

## Balance pr. 30. april 2023

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u> kr.	<u>2021/22</u> t.kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50
Overført resultat		6.715.309	6.546
<b>Egenkapital</b>		<b>6.765.309</b>	<b>6.596</b>
Hensættelse til udskudt skat		95.044	95
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>95.044</b>	<b>95</b>
Gæld til realkreditinstitutter		0	2.858
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>0</b>	<b>2.858</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	0	100
Gæld til tilknyttede virksomheder		94.664	47
Anden gæld		76.035	61
Deposita		82.200	119
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>252.899</b>	<b>327</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>252.899</b>	<b>3.185</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>7.113.252</b>	<b>9.876</b>
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Oplysning om dagsværdi	2		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. maj 2022	50.000	6.545.982	6.595.982
Årets resultat	0	169.327	169.327
<b>Egenkapital 30. april 2023</b>	<b>50.000</b>	<b>6.715.309</b>	<b>6.765.309</b>

## Noter

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	kr.	t.kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Lønninger	420.819	70
Pensioner	63.000	11
Andre omkostninger til social sikring	3.853	0
Andre personaleomkostninger	43.125	0
	<u>530.797</u>	<u>81</u>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>0</u>
<b>2 Oplysning om dagsværdi</b>		
<b>Investeringsejendomme</b>		
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>0</u>	<u>41.500</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>5.950.000</u>	<u>5.950.000</u>
<b>3 Værdireguleringer af investeringsaktiver</b>		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	0	-33
Salg af investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>75</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>42</u>
	<u>0</u>	<u>42</u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	47.762	46
Regulering af udskudt skat	<u>0</u>	<u>-36</u>
	<u>47.762</u>	<u>10</u>



## Noter

### 5 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. maj 2022	<u>5.517.980</u>
Kostpris 30. april 2023	<u>5.517.980</u>
Værdireguleringer 1. maj 2022	<u>432.020</u>
Værdireguleringer 30. april 2023	<u>432.020</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2023</b>	<b><u><u>5.950.000</u></u></b>

### Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Opgørelse af dagsværdi er baseret på et afkastkrav på 3,75%

.Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til boligejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad.

Værdiansættelsen af ejendommene er opgjort ud fra det forventede afkast ved fuld udlejning.

Indregning og måling af ejendommens værdi er behæftet med usikkerhed.

Som afkastprocent er anvendt 3,75%. En regulering af afkastkravet med +/-0,5% vil medføre enværdiregulering af ejendommen med cirka kr. +1,0 mio. og kr. -0,6 mio.

### 6 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og byg- ninger</u>
Kostpris 1. maj 2022	<u>617.159</u>
Kostpris 30. april 2023	<u>617.159</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2023</b>	<b><u><u>617.159</u></u></b>

## Noter

### 7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. maj 2022	Gæld 30. april 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>2.957.227</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u><b>2.957.227</b></u>	<u><b>0</b></u>	<u><b>0</b></u>	<u><b>0</b></u>

### 8 Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk for sambeskattede selskabers udbytte- og selskabsskat.

### 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Derudover er der tinglyst pant til ejerforening mv. for t.kr. 157.