



## Mit Italienske Slot A/S

Jessens Mole 9 A  
5700 Svendborg  
CVR-nr. 40223258

## Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
14.05.2023

---

**Carl Johan Mortensen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2022	8
Balance pr. 31.12.2022	9
Egenkapitalopgørelse for 2022	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Mit Italienske Slot A/S

Jessens Mole 9 A

5700 Svendborg

CVR-nr.: 40223258

Hjemsted: Svendborg

Regnskabsår: 01.01.2022 - 31.12.2022

## Bestyrelse

Peter Spøer, Bestyrelsesformand

Ole Erik Holm-Thomsen, Bestyrelsesmedlem

Jakob Jensen Kobæk, Bestyrelsesmedlem

Karen Welinder, Bestyrelsesmedlem

Otto Feierskov, Bestyrelsesmedlem

Niels Christian Sloth, Bestyrelsesmedlem

Vibeke Merete Sveistrup, Bestyrelsesmedlem

## Direktion

Otto Feierskov, adm. direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Egtved Allé 4

6000 Kolding

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 for Mit Italienske Slot A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 12.04.2023

## Direktion

### **Otto Feierskov**

adm. direktør

## Bestyrelse

### **Peter Spøer**

Bestyrelsesformand

### **Ole Erik Holm-Thomsen**

Bestyrelsesmedlem

### **Jakob Jensen Kobæk**

Bestyrelsesmedlem

### **Karen Welinder**

Bestyrelsesmedlem

### **Otto Feierskov**

Bestyrelsesmedlem

### **Niels Christian Sloth**

Bestyrelsesmedlem

### **Vibeke Merete Sveistrup**

Bestyrelsesmedlem

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejerne i Mit Italienske Slot A/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Mit Italienske Slot A/S for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 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 revisorers 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 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. Fejlinformation 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 brugerne 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:

- 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 anvendte 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 herudover 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.

Kolding, den 12.04.2023

**Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

**Lars Ørum Nielsen**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne26771

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er direkte eller indirekte at fremfinde, erhverve, benytte og varetage driften af et ferie- og aktivitetscenter.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et underskud på kr. 122.771, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 45.726.411.

2022 var vores første år med 12 måneders drift, hvor vi trods de mange bygningsforbedringer har formået at drive Villa Vangile på en god måde.

Grundet renoverings- og indretningsaktiviteter havde vi i gennemsnit ca. 19 bo-enheder i brug, og selvom alt ikke var 100% på plads i form af køkkener, indretning mv., er det generelle indtryk, at alle der besøgte og holdt ferie i Villa Vangile var tilfredse. Aktionærerne levede med det byggerod mv. som er en naturlig del af en renoveringsopgave af den type og det omfang som vi er i gang med.

Byggerod er noget vi kommer til at leve med i en periode endnu, da der fra starten af 2023 kun er 19 bo-enheder til udlejning og ved udgangen af året forventer vi at være oppe på ca. 22 bo-enheder. Målet er stadig at fortsætte frem til at vi har 25 enheder, som det har været planlagt fra starten.

Det er dog ikke alt der går som vi ønsker det, så vi må se i øjnene at byggeaktiviteter vil være en del af hverdagen i Villa Vangile også i 2024.

Stort set alle aktionærer der har været på besøg, er kommet med et væld af gode ideer.

I bestyrelsen har vi taget alt dette til os og forsøger at favne så bredt som muligt og inddrage ideerne i vores fortsatte planlægning af de arbejder vi står med og der står foran os i forbindelse med renovering, indretning af bygningerne samt planlægning af hele området have og vejanlæg.

Bestyrelsen har valgt at opretholde den bogførte værdi af aktierne i Mit Italienske Slot Società Agricola A Responsabilità Limitata, Italien, til samme beløb som i 2021. Dette er begrundet i flere forhold:

1. For det første er slottet købt med en betydelig rabat ved indgangen til 2021.
2. For det andet er der fortsat foretaget betydelige renoveringer igennem hele 2022, som vurderes at tilføje ejendommen værdi.
3. For det tredje, at datterselskabet efter endt ombygning vil generere overskud før afskrivninger.



# Resultatopgørelse for 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>(64.733)</b>	<b>(399.472)</b>
Personaleomkostninger	1	(16.182)	(109.225)
<b>Driftsresultat</b>		<b>(80.915)</b>	<b>(508.697)</b>
Andre finansielle indtægter	2	8.142	0
Andre finansielle omkostninger	3	(49.998)	(68.515)
<b>Årets resultat</b>		<b>(122.771)</b>	<b>(577.212)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		(122.771)	(577.212)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>(122.771)</b>	<b>(577.212)</b>

# Balance pr. 31.12.2022

## Aktiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		37.316.816	37.316.816
<b>Finansielle aktiver</b>	4	<b>37.316.816</b>	<b>37.316.816</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>37.316.816</b>	<b>37.316.816</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		4.072.547	0
Andre tilgodehavender		46.636	54.405
<b>Tilgodehavender</b>		<b>4.119.183</b>	<b>54.405</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>4.339.094</b>	<b>7.804.307</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>8.458.277</b>	<b>7.858.712</b>
<b>Aktiver</b>		<b>45.775.093</b>	<b>45.175.528</b>

**Passiver**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Virksomhedskapital	53.750.000	53.000.000
Overkurs ved emission	950.000	800.000
Overført overskud eller underskud	(8.973.589)	(8.850.818)
<b>Egenkapital</b>	<b>45.726.411</b>	<b>44.949.182</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	152.470
Anden gæld	48.682	73.876
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>48.682</b>	<b>226.346</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>	<b>48.682</b>	<b>226.346</b>
<b>Passiver</b>	<b>45.775.093</b>	<b>45.175.528</b>

# Egenkapitalopgørelse for 2022

	Virksomheds- kapital kr.	Overkurs ved emission kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	53.000.000	800.000	(8.850.818)	44.949.182
Kapitalforhøjelse	750.000	150.000	0	900.000
Årets resultat	0	0	(122.771)	(122.771)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>53.750.000</b>	<b>950.000</b>	<b>(8.973.589)</b>	<b>45.726.411</b>

# Noter

## 1 Personaleomkostninger

	2022 kr.	2021 kr.
Gager og lønninger	16.182	102.088
Andre omkostninger til social sikring	0	4.137
Andre personaleomkostninger	0	3.000
	<b>16.182</b>	<b>109.225</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>0</b>	<b>1</b>

## 2 Andre finansielle indtægter

	2022 kr.	2021 kr.
Valutakursreguleringer	8.142	0
	<b>8.142</b>	<b>0</b>

## 3 Andre finansielle omkostninger

	2022 kr.	2021 kr.
Renteomkostninger i øvrigt	49.998	63.908
Valutakursreguleringer	0	4.607
	<b>49.998</b>	<b>68.515</b>

## 4 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.
Kostpris primo	37.316.816
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>37.316.816</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>37.316.816</b>

Kapitalandele i dattervirksomheder	Hjemsted	Ejerandel %	Egenkapital kr.	Resultat kr.
Mit Italienske Slot	Italien	100,00	35.399.625	(1.492.800)
Società Agricola A				
Responsablita' Limitata				

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger mv.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet

sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrations og salgsfremmende omkostninger mv.

**Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring o.l. for virksomhedens medarbejdere.

**Andre finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, samt gæld og transaktioner i fremmed valuta mv.

**Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder samt gæld og transaktioner i fremmed valuta mv.

**Balancen****Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles til kostpris. Kapitalandelene nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

**Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.