



## Mit Italienske Slot A/S

Hasselvej 2 A  
3480 Fredensborg  
CVR-nr. 40223258

## Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
26.05.2024

---

**Peter Schriver**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2023	8
Balance pr. 31.12.2023	9
Egenkapitalopgørelse for 2023	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	14

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Mit Italienske Slot A/S

Hasselvej 2 A

3480 Fredensborg

CVR-nr.: 40223258

Hjemsted: Fredensborg

Regnskabsår: 01.01.2023 - 31.12.2023

## Bestyrelse

Peter Spøer, Bestyrelsesformand

Ole Erik Holm-Thomsen

Torben Svensson

Jakob Jensen Kobæk

Niels Christian Sloth

Vibeke Merete Sveistrup

Thomas Roed Jørgensen

## Direktion

Torben Svensson, adm. direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Egtved Allé 4

6000 Kolding

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 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. 31.12.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredensborg, den 29.04.2024

## Direktion

**Torben Svensson**  
adm. direktør

## Bestyrelse

**Peter Spøer**  
Bestyrelsesformand

**Ole Erik Holm-Thomsen**

**Torben Svensson**

**Jakob Jensen Kobæk**

**Niels Christian Sloth**

**Vibeke Merete Sveistrup**

**Thomas Roed Jørgensen**

# 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 01.01.2023 - 31.12.2023, 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. 31.12.2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 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 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 den relevante lovgivning.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med

årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i den relevante lovgivning. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Kolding, den 29.04.2024

**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 drive, benytte og varetage driften af et ferie- og aktivitetscenter, som blev erhvervet i 2021 via det 100% ejet italienske datterselskab Mit Italienske Slot SARL.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et underskud på kr. 1.838.195, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på kr. 47.188.216. Årets resultat er negativt påvirket af betaling af moms for tidligere år på 1.844.482 kr. Der henvises til omtalen i note 6.

2023 var vores andet 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. 20,5 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 har levet med og byggeaktiviteter vil være en del af hverdagen i Villa Vangile også i 2024. Vi forventer at stille byggeaktiviteterne i bero omkring første kvartal 2024 med færdiggørelse af 24 værelser, men målet er stadig at fortsætte frem til at vi har 25/26 værelser, som det har været planlagt fra starten.

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's 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 2022. Dette er begrundet i flere forhold:

For det første er slottet købt med en betydelig rabat ved indgangen til 2021.

For det andet er der fortsat foretaget betydelige renoveringer igennem hele 2023, som vurderes af tilføre ejendommen værdi.

For det tredje, at datterselskabet efter endt ombygning vil generere overskud før afskrivninger.



# Resultatopgørelse for 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>(2.104.028)</b>	<b>(64.733)</b>
Personaleomkostninger	1	(7.936)	(16.182)
<b>Driftsresultat</b>		<b>(2.111.964)</b>	<b>(80.915)</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		255.375	0
Andre finansielle indtægter	2	18.438	8.142
Andre finansielle omkostninger	3	(44)	(49.998)
<b>Årets resultat</b>		<b>(1.838.195)</b>	<b>(122.771)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		(1.838.195)	(122.771)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>(1.838.195)</b>	<b>(122.771)</b>

# Balance pr. 31.12.2023

## Aktiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		37.316.816	37.316.816
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		7.252.926	4.072.548
<b>Finansielle aktiver</b>	4	<b>44.569.742</b>	<b>41.389.364</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>44.569.742</b>	<b>41.389.364</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		37.700	0
Andre tilgodehavender		95.890	46.635
<b>Tilgodehavender</b>		<b>133.590</b>	<b>46.635</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>2.521.532</b>	<b>4.339.094</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>2.655.122</b>	<b>4.385.729</b>
<b>Aktiver</b>		<b>47.224.864</b>	<b>45.775.093</b>

**Passiver**

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Virksomhedskapital	5	56.500.000	53.750.000
Overkurs ved emission		1.500.000	950.000
Overført overskud eller underskud		(10.811.784)	(8.973.589)
<b>Egenkapital</b>		<b>47.188.216</b>	<b>45.726.411</b>
Anden gæld		36.648	48.682
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>36.648</b>	<b>48.682</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>36.648</b>	<b>48.682</b>
<b>Passiver</b>		<b>47.224.864</b>	<b>45.775.093</b>

Eventualaktiver

6

# Egenkapitalopgørelse for 2023

	Virksomheds- kapital kr.	Overkurs ved emission kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	53.750.000	950.000	(8.973.589)	45.726.411
Kapitalforhøjelse	2.750.000	550.000	0	3.300.000
Årets resultat	0	0	(1.838.195)	(1.838.195)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>56.500.000</b>	<b>1.500.000</b>	<b>(10.811.784)</b>	<b>47.188.216</b>

# Noter

## 1 Personaleomkostninger

	2023 kr.	2022 kr.
Gager og lønninger	0	16.182
Andre personaleomkostninger	7.936	0
	<b>7.936</b>	<b>16.182</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>0</b>	<b>0</b>

## 2 Andre finansielle indtægter

	2023 kr.	2022 kr.
Renteindtægter i øvrigt	16.709	0
Valutakursreguleringer	1.729	8.142
	<b>18.438</b>	<b>8.142</b>

## 3 Andre finansielle omkostninger

	2023 kr.	2022 kr.
Renteomkostninger i øvrigt	44	49.998
	<b>44</b>	<b>49.998</b>

## 4 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.	Tilgode- havender hos tilknyttede virksom- heder kr.
Kostpris primo	37.316.816	4.072.548
Tilgange	0	3.180.378
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>37.316.816</b>	<b>7.252.926</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>37.316.816</b>	<b>7.252.926</b>

Nedenstående egenkapital og resultat for Mit Italienske Slot Societa ´ Agricola A Responsabilita ´ Limitata er efter lokale afskrivninger på ejendommen. Afskrivningerne udgør i 2023 1.425.337 t.kr. og de akkumulerede afskrivninger 3.005.283 t.kr.

Kapitalandele i dattervirksomheder	Hjemsted	Ejerandel %	Egenkapital kr.	Resultat kr.
Mit Italienske Slot Societa' Agricola A Responsablita' Limitata	Italien	100,00	34.426.550	(1.094.024)

## 5 Virksomhedskapital

	Antal	Pålydende værdi kr.	Nominal værdi kr.
A aktier	42	10.000	420.000
B aktier	5.608	10.000	56.080.000
	<b>5.650</b>		<b>56.500.000</b>

## 6 Eventualaktiver

Selskabet har en verserende klagesag ved Landsskatteretten angående fradragsret for moms på ca. 1,8 mio. kr. Selskabet har i 2023 betalt momskravet fra Skattestyrelsen. Klagesagen er ikke afgjort på nuværende tidspunkt, men selskabet har i 2024 fået en negativ indstilling fra Skatteankestyrelsen og momsbeløbet er derfor udgiftsført i 2023. Selskabet vurderer, at der evt. kan opnås medhold i klagesagen ved Landsskatteretten således at momsfradraget på de ca. 1,8 mio. kr. for tidligere indkomstår kan opretholdes. Dette er dog forbundet med usikkerhed.

# 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, dog er tilgodehavende hos tilknyttet virksomhed reklassificeret fra omsætningsaktiver til anlægsaktiver (sammenligningstallet er tilpasset).

## 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.

## Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Materielle og immaterielle anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

## 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 fra tilknyttede virksomheder

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder består af renteindtægter mv. fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

### 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.