

Villa Torreblanca P/S

Kaalundsvej 34, 5230 Odense M
CVR-nr. 42 89 19 67

Årsrapport for 2023

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 14.05.24

Erling Pedersen
Dirigent



Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4 - 5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	6 - 8
Ledelsesberetning	9
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13 - 17

Selskabet

Villa Torreblanca P/S
Kaalundsvej 34
5230 Odense M

CVR-nr.: 42 89 19 67
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Trine Hounsgaard Pfeiffer

Bestyrelse

Bo Rhein-Knudsen
Torben Søndergaard
Thomas Tobias Seidelin
Erling Pedersen
Helle Marie Kløve Møller

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 for Villa Torreblanca P/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.23 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fra bestyrelsen har Helle Kløve Møller tilføjet følgende til ledelsespåtegningen:

"Jeg Helle Kløve Møller mener, at årsrapporten for 2023 for Villa Torreblanca P/S ikke er retvisende. Jeg har for at opnå en rimelig overbevisning om, at regnskabet er retvisende anmodet om, at bestyrelsen får et notat fra selskabets revisor omkring det forhold, som jeg ikke mener er korrekt i årsrapporten. Da der ikke er fremkommet et sådant notat, som afkræfter min formodning om en væsentlig fejl i årsrapporten, har jeg ikke andre muligheder end at forklare hvori uenigheden består.

Regnskabet viser et akkumuleret underskud på 356 t.kr. Underskuddet skyldes, at der i regnskabet er udgiftsført en række store udgifter inklusive 56 t.kr i finansieringsudgifter, som vedrører foregående regnskabsår. Der foreligger en aftale med udvikleren, Simply Sun, om at disse udgifter skal afholdes af Simply Sun. Jeg mener derfor, at det er forkert at disse udgifter bliver bogført, som udgifter i resultatopgørelsen for Villa Torreblanca P/S. Konsekvensen heraf er, at Villa Torreblanca P/S når det overgår til driftsfasen står med et stort underskud, som skal betales af selskabets kapitalejere. Det som vi er stillet i udsigt er, at selskabet når det overgår til drift har en ejendom, som står bogført til 18.980 t.kr og en egenkapital på ca 18.980 t.kr. Årsrapporten for 2023 udviser en egenkapital på 18.623 t.kr. Det vil betyde, at vi inden vi begynder at betale driftsbidrag må opkræve det akkumulerede underskud på mindst 356 t.kr. hos kapitalejerne. Jeg skal her henviser til vores ejerftale punkt 5.2. om dækning af underskud."

Odense M, den 3. maj 2024

Direktionen

Trine Hounsgaard Pfeiffer

Bestyrelsen

Bo Rhein-Knudsen
Formand

Torben Søndergaard

Thomas Tobias Seidelin

Erling Pedersen

Helle Marie Kløve Møller

Til kapitalejeren i Villa Torreblanca P/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Villa Torreblanca P/S for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23, 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. 31.12.23 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 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. 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:

- 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

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 3. maj 2024

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Peder Pedersen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne30183

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i køb og drift af ejendommen Villa Cesar Palace Torreblanca samt efter direktionens skøn dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.23 - 31.12.23 udviser et resultat på DKK -321.858 mod DKK -34.278 for tiden 09.12.21 - 31.12.22. Balancen viser en egenkapital på DKK 18.623.864.

Det bemærkes, at Simplysun ApS indestår for færdiggørelsen af byggeriet, herunder at det sker indenfor rammerne af udviklingsaftalen. Herudover har Simplysun ApS afgivet en særskilt garanti. Det aftales løbende med Simplysun ApS, hvad der er omfattet af garantien.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note		2023	09.12.21
		DKK	31.12.22
	Bruttotab	-267.662	-34.278
	Finansielle omkostninger	-54.196	0
	Årets resultat	-321.858	-34.278

Forslag til resultatdisponering

	Overført resultat	-321.858	-34.278
	I alt	-321.858	-34.278

	31.12.23 DKK	31.12.22 DKK
AKTIVER		
Note		
Materielle anlægsaktiver under udførelse	14.704.447	14.110.829
1 Materielle anlægsaktiver i alt	14.704.447	14.110.829
Anlægsaktiver i alt	14.704.447	14.110.829
Andre tilgodehavender	4.229.656	5.174.946
Tilgodehavender i alt	4.229.656	5.174.946
Omsætningsaktiver i alt	4.229.656	5.174.946
Aktiver i alt	18.934.103	19.285.775
PASSIVER		
2 Selskabskapital	18.980.000	18.980.000
Overført resultat	-356.136	-34.278
Egenkapital i alt	18.623.864	18.945.722
Gæld til øvrige kreditinstitutter	2.376	0
Anden gæld	307.863	340.053
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	310.239	340.053
Gældsforpligtelser i alt	310.239	340.053
Passiver i alt	18.934.103	19.285.775

3 Eventualforpligtelser

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 09.12.21 - 31.12.22			
Indskudskapital i forbindelse med stiftelse	13.938.000	0	13.938.000
Kapitalforhøjelse	5.042.000	0	5.042.000
Forslag til resultatdisponering	0	-34.278	-34.278
Saldo pr. 31.12.22	18.980.000	-34.278	18.945.722
Egenkapitalopgørelse for 01.01.23 - 31.12.23			
Saldo pr. 01.01.23	18.980.000	-34.278	18.945.722
Forslag til resultatdisponering	0	-321.858	-321.858
Saldo pr. 31.12.23	18.980.000	-356.136	18.623.864

1. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Materielle anlægsaktiver under udførelse
Kostpris pr. 01.01.23	14.110.829
Tilgang i året	593.618
Kostpris pr. 31.12.23	14.704.447
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.23	14.704.447

2. Selskabskapital

Selskabskapitalen består af:

	Antal	Pålydende værdi i alt DKK
Kapitalklasse A	6	150.000
Kapitalklasse B	6	150.000
Kapitalklasse C	6	150.000
Kapitalklasse D	6	150.000
Kapitalklasse E	5	125.000
Kapitalklasse F	1	25.000
Kapitalklasse G	18.230.000	18.230.000
I alt		18.980.000

Som det fremgår af vedtægternes §5 er selskabets komplementar Villa Torreblanca Komplementarselskab ApS. Komplementaren hæfter direkte, ubegrænset og solidarisk med selskabet for selskabets forpligtelser.

3. Eventualforpligtelser

Andre eventualforpligtelser

Selskabet har indgået aftale om udvikling af ejendommen til en budgetteret projektsum på 18.980 t.DKK. Af den samlede projektsum er 14.704 t.DKK afholdt pr. 31. december 2023.

Herudover har selskabet ingen eventualforpligtelser pr. 31.12.23.

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Andre tilgodehavender t.DKK 4.230 vedrører beløb deponeret på klientkonto hos Hulgaard Advokater P/S.

5. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Generelt om indregning og måling

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

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttotab

Bruttotab indeholder andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger m.v.

5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Skat af årets resultat

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt. Der indregnes derfor ikke skat i årsregnskabet, idet aktuel og udskudt skat påhviler kapitalejerne og komplementaren.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver under udførelse

Materielle anlægsaktiver under udførelse måles til kostpris. Afholdte omkostninger vedrørende materielle anlægsaktiver under udførelse overføres til den relevante aktivkategori, når aktivet er klar til brug.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Gældsforpligtelser

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.