

Aaen & Co.
STATSAUTORISERERE REVISORER

Villa No. 1 (Aloha, Marbella) P/S

Hjemstedsadresse: Hammerensgade 1, 2. th, 1267 København K

CVR-nummer 44 14 81 37

Årsrapport 2025

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2025

This document has esignatur Agreement-ID: 71f717f691333045454464

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7. maj 2026

Trine Gammelgaard Stuhr
dirigent

Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s – CVR-nummer 33 24 17 63
Kongevejen 3, 3000 Helsingør - Mileparken 22B, 3. sal, 2740 Skovlunde
Telefon 49 21 06 07 - www.aenco.dk

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter til årsregnskabet	12

Selskabsoplysninger

Selskabet	Villa No. 1 (Aloha, Marbella) P/S Hammerensgade 1, 2. th 1267 København K Hjemstedskommune: 1267 København K
Bestyrelsen	Finn Højbjerg Jens Trabjerg Brian Barnekov Katja Bønnelykke Storgaard Christensen Lise Lindholt Struckmann Jens Klewer Nørregaard
Direktion	Trine Gammelgaard Stuhr
Stiftelsesdato	28. juni 2023
Regnskabsår	1. januar - 31. december

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål har været at eje og drive ejendommen Urb. AZAHARA II. Townhouse No. 1. 29660 Nueva Andalucia bedst muligt i kapitalejernes fælles interesse

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har i året ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2025 for Villa No. 1 (Aloha, Marbella) 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. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 21. april 2026

Direktion

Trine Gammelgaard Stuhr

Bestyrelsen

Finn Højbjerg

Jens Trabjerg

Katja Bønnelykke Storgaard Christensen

Brian Barnekov

Lise Lindholt Struckmann

Jens Klewer Nørregaard

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Villa No. 1 (Aloha, Marbella) P/S:

Vi har opstillet årsregnskabet for Villa No. 1 (Aloha, Marbella) P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for opstilling af årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Helsingør, den 21. april 2026
Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s
Kongevejen 3, 3000 Helsingør – CVR-nummer 33 24 17 63

Søren Appelrod
statsautoriseret revisor
mne23301

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Villa No. 1 (Aloha, Marbella) P/S for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Herudover har ledelsen valgt at følge visse af reglerne 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, herunder 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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjenesten

Bruttofortjenesten indeholder årets nettoomsætning fratrukket hertil medgået ejendomsomkostninger samt fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning omfatter opkrævninger hos kapitalejere.

Opkrævning af fællesomkostninger, forbrugsafregninger m.v. hos kapitalejere indregnes i resultatopgørelsen i det regnskabsår som opkrævningen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, transaktioner i fremmed valuta og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar 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.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurderinger af aktivernes forventede brugstider samt forventede scrapværdier:

Bygninger	50 år	Forventet scrapværdi	50%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 - 8 år	Forventet scrapværdi	0%

Forventede brugstider og scrapværdier revurderes årligt.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Tab og gevinst indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsudgifter.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser vedrører opkrævninger hos kapitalejere til indtægtsførelse i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Bruttofortjeneste	-238.501	-57.525
Afskrivninger	199.555	208.169
Resultat af primær drift	-438.056	-265.694
Finansielle indtægter	4.165	0
Årets resultat	-433.891	-265.694
Resultatdisponering:		
Overført til overført resultat	-433.891	-265.694
Disponeret	-433.891	-265.694

Balance 31. december

Aktiver

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Grunde og bygninger	9.689.996	9.828.743
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	424.243	485.052
Materielle anlægsaktiver	<u>10.114.239</u>	<u>10.313.795</u>
Andre tilgodehavender	8.980	0
Periodeafgrænsningsposter	0	15.285
Tilgodehavender	<u>8.980</u>	<u>15.285</u>
Likvide beholdninger	<u>568.894</u>	<u>465.482</u>
Omsætningsaktiver	<u>577.874</u>	<u>480.767</u>
Aktiver i alt	<u>10.692.113</u>	<u>10.794.562</u>

Balance 31. december

Passiver

Note	2025	2024
Selskabskapital	480.000	480.000
Overkurs ved emission	9.663.824	9.663.824
Overført resultat	-253.026	180.865
Egenkapital	9.890.798	10.324.689
Langfristet gæld til kapitalejere	323.400	144.000
Langfristet gæld	323.400	144.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	4.263	1.271
Anden gæld	18.750	12.500
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	312.102	312.102
Periodeafgrænsningsposter, passiver	142.800	0
Kortfristet gæld	477.915	325.873
Gæld i alt	801.315	469.873
Passiver i alt	10.692.113	10.794.562

- 1 Personaleomkostninger
- 2 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 3 Eventualforpligtelser
- 4 Andre forpligtelser

Egenkapitaloppgørelse

	Selskabs- kapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapital 1. januar 2025	480.000	9.663.824	180.865	10.324.689
Udbetalt udbytte	0	0	0	0
Årets resultat	0	0	-433.891	-433.891
Egenkapital 31. december 2025	480.000	9.663.824	-253.026	9.890.798

Noter til årsregnskabet

1 Personaleomkostninger

Selskabet har i regnskabsåret ikke haft ansatte ud over direktionen.

2 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har ikke afgivet pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.

3 Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

4 Andre forpligtelser

Selskabet har ikke påtaget sig væsentlige andre forpligtelser.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

Trine Gammelgaard Stuhr

Navn returneret af MitID: Trine Gammelgaard Stuhr
Dirigent
ID: fec4b469-bb1d-4705-b61a-63e16b973212
IP-adresse: 45.10.153.250:54894:54894
Dato for underskrift: 08-05-2026 14:17:06 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 71f717j691333045454464

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.