

# Villa Torreblanca P/S

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

## Årsrapport for 2025

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 06.05.26

Erling Pedersen  
Dirigent

**GODKENDT**  
REVISIONSPARTNERSELSKAB



Vi er et uafhængigt medlem af  
det globale rådgivnings- og revisionsnetværk

**Hjørring**  
Læsovej 5 A  
9800 Hjørring

[www.beierholm.dk](http://www.beierholm.dk)  
CVR-nr. 32 89 54 68

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12 - 17

---

---

**Selskabet**

---

Villa Torreblanca P/S  
Kaalundsvej 34  
5230 Odense M  
Hjemsted: Odense  
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  
Godkendt Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25 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. 31.12.25 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense M, den 17. april 2026

**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 01.01.25 - 31.12.25, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder oplysning om anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.25 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25 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 fejl-information, 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 regnskabsbrugerne 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.

Hjørring, den 17. april 2026

### **Beierholm**

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 32 89 54 68

Michael Vestergaard Jensen

Statsaut. revisor

MNE-nr. mne50619

	2025	2024
Note	DKK	DKK
<b>Bruttoresultat</b>	<b>137.931</b>	<b>-74.452</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-259.636	0
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>-121.705</b>	<b>-74.452</b>
Finansielle indtægter	280	3.832
Finansielle omkostninger	-75	0
<b>Årets resultat</b>	<b>-121.500</b>	<b>-70.620</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	-121.500	-70.620
<b>I alt</b>	<b>-121.500</b>	<b>-70.620</b>

## AKTIVER

	31.12.25	31.12.24
	DKK	DKK
Note		
Grunde og bygninger	17.875.253	0
Materielle anlægsaktiver under udførelse	1	17.600.477
<b>2 Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>17.875.254</b>	<b>17.600.477</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>17.875.254</b>	<b>17.600.477</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	46.214	634.616
Andre tilgodehavender	199.998	1.051.526
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>246.212</b>	<b>1.686.142</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>1.192.306</b>	<b>14.754</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>1.438.518</b>	<b>1.700.896</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>19.313.772</b>	<b>19.301.373</b>

**PASSIVER**

	31.12.25	31.12.24
	DKK	DKK
Note		
3 Selskabskapital	18.980.000	18.980.000
Overført resultat	-548.255	-426.755
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>18.431.745</b>	<b>18.553.245</b>
Gæld til øvrige kreditinstitutter	976	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	102.387	25.000
Deposita	551.868	551.868
Anden gæld	79.134	79.282
Periodeafgrænsningsposter	147.662	91.978
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>882.027</b>	<b>748.128</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>882.027</b>	<b>748.128</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>19.313.772</b>	<b>19.301.373</b>
4 Eventualforpligtelser		
5 Antal medarbejdere		

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.25 - 31.12.25			
Saldo pr. 01.01.25	18.980.000	-426.755	18.553.245
Forslag til resultatdisponering	0	-121.500	-121.500
Saldo pr. 31.12.25	18.980.000	-548.255	18.431.745

### 1. Væsentligste aktiviteter

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

### 2. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Grunde og bygninger	Materielle anlægsaktiver under udførelse
Kostpris pr. 01.01.25	0	17.600.478
Tilgang i året	0	534.412
Overførsler i årets løb til/fra andre poster	18.134.889	-18.134.889
Kostpris pr. 31.12.25	18.134.889	1
Afskrivninger i året	-259.636	0
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.25	-259.636	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.25	17.875.253	1

### 3. 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

#### 4. Eventualforpligtelser

##### *Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er part i en verserende sag, hvor projektudvikler har rejst et krav vedrørende betaling for ekstraarbejder i forbindelse med opførslen af selskabets ejendom. Tilsvarende har selskabet fremsat et modkrav mod projektudvikler.

Det er ledelsens opfattelse, at ovenstående ikke vil have væsentlig indflydelse på selskabets finansielle stilling.

---

	2025	2024
--	------	------

---

#### 5. Antal medarbejdere

Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	0	0
--	---	---

---

## 6. 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

#### Bruttoresultat

Bruttoresultat indeholder lejeindtægter samt andre eksterne omkostninger.

#### Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

#### 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.

## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Af- og nedskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Rest- Brugstid, værdi, år procent
Bygninger	10-50 år 70%

Grunde afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

### Andre finansielle poster

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

### 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 omfatter grunde og bygninger.

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i

## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

kostprisen.

Kostprisen for et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

### *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*

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.

## 6. 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.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

### Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

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

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.