

# K/S Villa Lean, Claviers

Weysesvej 21

4600 Køge

CVR-nr. 27570496

## Årsrapport for 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 17-03-2018



---

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Virksomhedsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

K/S Villa Lean, Claviers

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2017 - 31-12-2017 for K/S Villa Lean, Claviers.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2017 - 31-12-2017.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 16-03-2018

### Direktion



Allan Hedeager Andersen  
Direktør

### Bestyrelse



Lars Byg  
Formand



Malene Høgh Larsen



Allan Hedeager Andersen

### Intern Revisor

Peter S. Mortensen

Frank Jochumsen

K/S Villa Lean, Claviers

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	K/S Villa Lean, Claviers Weysesvej 21 4600 Køge
CVR-nr.	27570496
Hjemsted	Køge
Regnskabsår	01-01-2017 - 31-12-2017
<b>Bestyrelse</b>	Lars Byg , Formand Malene Høgh Larsen Allan Hedeager Andersen
<b>Direktion</b>	Allan Hedeager Andersen , Direktør
<b>Pengeinstitut</b>	Nordea, Køge Erhvervsafdeling Torvet 9 4600 Køge

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i drift af ejerkredsens fritidsbolig i Frankrig. Selskabet er ikke erhvervsdrivende og som følge heraf ikke skattepligtig.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2017 - 31-12-2017 udviser et resultat på kr. 40.944, og selskabets balance pr. 31-12-2017 udviser en balancesum på kr. 3.792.481, og en egenkapital på kr. 3.632.642.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for K/S Villa Lean, Claviers for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### 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.

Monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indgår i resultatopgørelsen under finansielle poster.

## Generelt

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslers som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Indtægter ved levering af serviceydelser indregnes som omsætning i takt med leveringen af ydelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, administration, lokaler og operationelle leasingomkostninger.

### Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Belægning	20 år	0%

Der afskrives ikke på bygning og grund.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

### Skat af årets resultat

Der afsættes ikke skat, da selskabet ikke er et selvstændigt skattesubjekt og ikke driver erhvervmæssig virksomhed.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostprisen med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende år måles lånene til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden, beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånetidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

### Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgræsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.



## Resultatopgørelse

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Nettoomsætning	1	128.000	168.000
Ejendommens omkostninger	2	-53.572	-96.754
Andre eksterne omkostninger	3	-25.271	-23.978
<b>Bruttoresultat</b>		<b>49.157</b>	<b>47.268</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-7.348	0
<b>Driftsresultat</b>		<b>41.809</b>	<b>47.268</b>
Finansielle omkostninger		-865	0
<b>Resultat før skat</b>		<b>40.944</b>	<b>47.268</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>40.944</b>	<b>47.268</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		40.944	47.268
<b>Resultatdisponering</b>		<b>40.944</b>	<b>47.268</b>

## Balance 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	4	3.659.618	3.520.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>3.659.618</b>	<b>3.520.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>3.659.618</b>	<b>3.520.000</b>
Likvide beholdninger	5	132.863	129.902
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>132.863</b>	<b>129.902</b>
<b>Aktiver</b>		<b>3.792.481</b>	<b>3.649.902</b>

## Balance 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	6	3.520.000	3.520.000
Overført resultat	7	112.642	71.697
<b>Egenkapital</b>		<b>3.632.642</b>	<b>3.591.697</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	26.205
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	8	140.639	0
Periodeafgrænsningsposter		19.200	32.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>159.839</b>	<b>58.205</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>159.839</b>	<b>58.205</b>
<b>Passiver</b>		<b>3.792.481</b>	<b>3.649.902</b>
Ejerskab	9		

## Noter

	2017	2016
<b>1. Nettoomsætning</b>		
Kontingenter Oppe	76.800	100.800
Kontingenter Nede	51.200	67.200
<b>Nettoomsætning i alt</b>	<b>128.000</b>	<b>168.000</b>
<b>2. Ejendommens omkostninger</b>		
Pooludgifter - service	0	29.324
Amandine assistance	0	2.980
Tax Fonciers	9.573	9.602
Tax D'Habitation	9.887	9.845
Vand	243	2.350
Gartner - haveservice	0	9.386
Lys og varme	14.390	16.142
Vedligeholdelse indvendigt	5.524	4.327
TV og radio	6.478	6.178
Modeudgifter	1.351	478
Internet	5.270	5.276
Kontingent Club Danois	857	867
<b>Ejendomsomkostninger i alt</b>	<b>53.573</b>	<b>96.755</b>
<b>3. Andre eksterne omkostninger</b>		
<b>Administrationsomkostninger</b>		
Forsikringer	7.567	6.868
Hjemmeside	45	0
Småanskaffelser	16.837	16.509
Gebyrer skat Frankrig	119	0
Bankgebyrer	702	601
<b>Administrationsomkostninger i alt</b>	<b>25.270</b>	<b>23.978</b>
<b>Andre eksterne omkostninger i alt</b>	<b>25.270</b>	<b>23.978</b>
<b>4. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris primo	3.520.000	3.520.000
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	146.966	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>3.666.966</b>	<b>3.520.000</b>
Årets afskrivninger	-7.348	0
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-7.348</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>3.659.618</b>	<b>3.520.000</b>

**Noter**

	2017	2016
<b>5. Likvide beholdninger</b>		
Nordea 7556 861 883	132.427	125.837
Credit Agricole 4363 6368 831	436	4.065
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<b>132.863</b>	<b>129.902</b>
<b>6. Registreret kapital mv.</b>		
<b>Stamkapitalen består af:</b>		
8 kommanditanparter á 264.000		2.112.000
8 kommanditanparter á 176.000		1.408.000
<b>Registreret kapital mv. i alt</b>		<b>3.520.000</b>
<b>7. Overført resultat</b>		
Saldo primo	71.698	24.429
Årets tilgang	40.944	47.268
<b>Saldo ultimo</b>	<b>112.642</b>	<b>71.697</b>
<b>8. Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring</b>		
Gæld Villa Lean ApS	140.639	0
<b>Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring i alt</b>	<b>140.639</b>	<b>0</b>

**9. Ejerskab**

Ingen kommanditist har bestemmende indflydelse.