

# **Villa PAX ApS**

Teglmarken 139  
8800 Viborg

Årsrapport  
1. oktober 2018 - 30. september 2019

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**23/01/2020**

---

**Niels Hoberg Olesen**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	5
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	8
-------------------------	---

Balance .....	9
---------------	---

Noter .....	11
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

Villa PAX ApS  
Teglmarken 139  
8800 Viborg

CVR-nr: 27747817

Regnskabsår: 01/10/2018 - 30/09/2019

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. oktober 2018 - 30. september 2019 for Villa PAX ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Viborg, den 22/01/2020

## Direktion

Niels Olesen

# Ledelsesberetning

## Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet har bestået i køb, salg og udlejning af fast ejendom.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er som forventet.

## Begivenheder efter regnskabsafslutning

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

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som året før og vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig.

De anvendte regnskabs- og vurderingsmetoder er herefter:

## RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

### Nettoomsætning

Indtægterne fra salg af varer og ydelser medtages i det år, hvor levering har fundet sted.

### Periodisering af indtægter og omkostninger

Indtægter og omkostninger er fordelt på regnskabsår, så de svarer til de beløb, der faktisk er erhvervet og afholdt i regnskabsåret, uanset betalingstidspunktet.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og -omkostninger er indregnet i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger. Endvidere indgår rentetillæg og -fradrag vedrørende selskabsskat.

### Selskabsskat og udskudt skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, er indregnet i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat.

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat er indregnet i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte a'contoskatter.

Udskudt skat er indregnet med 22 % af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, er indregnet med den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning af skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser indenfor samme juridiske skatteenhed.

**BALANCEN*****ANLÆGSAKTIVER*****Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi.

Ejendommene måles individuelt ved anvendelse af en afkastbaseret model. Princippet i målingen indebærer, at for hver enkelt ejendom opgøres ejendommens nettoindtægt, forstået som ejendommens mulige indtægter fratrukket de til ejendommen knyttede driftsomkostninger. Den enkelte ejendoms nettoindtægt kapitaliseres med et til ejendommen fastsat afkastkrav. Den fremkomne værdi udgør dagsværdien. Ejendommenes værdi er fastsat på basis af en beregnet kapitalværdi og i den udstrækning markedsrenter ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

***OMSÆTNINGSAKTIVER*****Tilgodehavender**

Tilgodehavender er indregnet til pålydende værdi med fradrag af hensættelse til imødegåelse af forventede tab efter vurdering af de enkelte debitorer.

***PASSIVER*****Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser i øvrigt er indregnet til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

# Resultatopgørelse 1. okt. 2018 - 30. sep. 2019

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>261.335</b>	<b>54.499</b>
Personaleomkostninger .....		0	-10.000
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>261.335</b>	<b>44.499</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		-216.941	14.233
Øvrige finansielle omkostninger .....		-34.547	-41.899
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>9.847</b>	<b>16.833</b>
Skat af årets resultat .....		-474	7.000
<b>Årets resultat .....</b>		<b>9.373</b>	<b>23.833</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen .....		0	0
Overført resultat .....		9.373	23.833
<b>I alt .....</b>		<b>9.373</b>	<b>23.833</b>



# Balance 30. september 2019

## Aktiver

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Investeringsejendomme .....		2.370.000	3.195.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>2.370.000</b>	<b>3.195.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>2.370.000</b>	<b>3.195.000</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>2.370.000</b>	<b>3.195.000</b>

# Balance 30. september 2019

## Passiver

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Registreret kapital mv. ....		50.000	50.000
Overført resultat .....		534.824	525.451
Forslag til udbytte .....		0	0
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>584.824</b>	<b>575.451</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		107.000	119.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>107.000</b>	<b>119.000</b>
Kreditinstitutter i øvrigt .....		1.114.896	1.174.700
Ansvarlig lånekapital .....		89.492	89.492
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>1</b>	<b>1.204.388</b>	<b>1.264.192</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		59.000	58.000
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt .....		262.280	906.793
Gældsforpligtelser til associerede virksomheder .....		110.434	237.142
Skyldig selskabsskat .....		12.474	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		29.600	34.422
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>473.788</b>	<b>1.236.357</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.678.176</b>	<b>2.500.549</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>2.370.000</b>	<b>3.195.000</b>

	Note
Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser .....	2

# Noter

## 1. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	<b>Gæld i alt ultimo kr.</b>	<b>Afdrag næste år kr.</b>	<b>Langfristet andel kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
Kreditinstitutter	1.173.896	59.000	1.114.896	875.000
	<b>1.173.896</b>	<b>59.000</b>	<b>1.114.896</b>	<b>875.000</b>

### Ansvarlig lånekapital

Lånet er ansvarlig og træder tilbage for alle låntagers kreditorer, og lånet fyldestgøres i tilfælde af låntagers opløsning efter akkord, betalingsstandsning eller konkurs efter låntagers

øvrige kreditorer, men forud for låntagers aktionærer. Lånet forrentes ikke.

## 2. Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Der er benyttet en gennemsnitlig diskonteringsrente på 7 %.

Der er ikke taget højde for inflation.

Der er indregnet nødvendig vedligeholdelse i forhold til det udlejede antal m<sup>2</sup>.

## 3. Oplysning om eventualforpligtelser

Ingen.

## 4. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter iøvrigt er der tinglyst pantebreve kr. 1.759.028 med pant i grunde og bygninger.

Bogført værdi af pansatte aktiver: kr. 2.370.000.

## 5. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	<b>2018/19</b>
Gennemsnitligt antal ansatte .....	0