

VILLA STRATA ApS

Enggårdstoftens 103
7120 Vejle Øst

Årsrapport
1. januar 2015 - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

30/05/2016

Elkær Mathiassen

Dirigent

(Urevideret)

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	5
--	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	6
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	9
-------------------------	---

Balance	10
---------------	----

Noter	12
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

VILLA STRATA ApS

Enggårdstoftens 103

7120 Vejle Øst

Telefonnummer: 28874001

CVR-nr: 31622611

Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 1. januar 2015 til 31. december 2015 for Villa Strata ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabsloven.

Ledelsen anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet.

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

Under henvisning til lovgivningens regler herom vedtog generalforsamlingen sidste år, at selskabets årsregnskaber ikke skal revideres. Ledelsen skal i den forbindelse bekræfte, at selskabet fuldt ud opfylder kravene for at være fritaget for revision.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 27/05/2016

Direktion

Elkær Mathiassen
Koncerndirektør

Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Det indstilles til generalforsamlingen, at selskabets årsregnskaber fremover fortsat ikke skal revideres.

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til den daglige ledelse i Villa Strata ApS.

Vi har opstillet årsregnskabet for Villa Strata ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 til 31. december 2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 FSR – danske revisors etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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 at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vejle, 27/05/2016

Jørgen Gilling
Statsaut. revisor
Revisionsfirmaet Jørgen Gilling
CVR: 18619407

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet består i at drive virksomhed med projektudvikling, opførelse, udlejning og handel af ejendomme og parceller m.v. samt anden hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Ingen usædvanlige forhold:

Selskabets drift for regnskabsåret 1. januar 2015 til 31. december 2015 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold:

Selskabet fik pr. 1. januar 2014 en ny ejer og blev herefter en del af en finansielt stærk koncern, der har en mangeårig erfaring med projektudvikling. Der har i 2015 fortsat været arbejdet med færdiggørelse af projektet.

Status på projektet er p.t. således:

Golf Allé 3. Fem ejerlejligheder er fuldt færdiggjort og klar til salg eller udlejning.

Golf Allé 5. Seks ejerlejligheder forventes færdiggjort successivt i løbet af 2016.

Golf Allé 1. Seks ejerlejligheder forventes færdiggjort successivt.

Ejendomskomplekset i Villa Strata ApS er et eksklusivt byggeri, der kan betragtes som villaer stablet oven på hinanden, heraf navnet etagevilla. Hver etagevilla har således hele etagen med 360 graders view, og der er terrasse hele vejen rundt. Villa Strata har en god central placering ved en stor og aktiv golfbane, skov, stort indkøbscenter og med kort afstand til motorvejsnettet lige midt i Danmark.

Selskabets resultat for regnskabsåret 1. januar 2015 til 31. december 2015 andrager kr. -729.315, der må anses for at være mindre tilfredsstillende. Selskabet forventes i indeværende og kommende år at kunne udvise mere tilfredsstillende resultater.

Den regnskabsmæssige egenkapital pr. 31. december 2015 andrager kr. 15.187.736 efter årets overførsler.

Begivenheder efter regnskabsafslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

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

Generelt

Årsrapporten for 1. januar 2015 til 31. december 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser. Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til den anvendte regnskabspraksis i tidligere regnskabsår.

GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING:

Aktiverne 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 ressourcer 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 aktuelle amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Resultatopgørelse

Omsætningen indregnes efter faktureringsprincippet og øvrige indtægter indregnes ligeledes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Endvidere indregnes omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

BRUTTOFORTJENESTE/-TAB:

Selskabet har valgt at anvende bestemmelserne i årsregnskabsloven, hvorefter nettoomsætning, vareforbrug og nogle omkostninger samles i en nettopost benævnt bruttofortjeneste/-tab.

Balance

ANLÆGSAKTIVER:

EJENDOMME:

Ejendommene er værdiansat til anskaffelsessum med tillæg eller fradrag af foretagne værdireguleringer.

Ejendommene er investeringsejendomme, der værdireguleres til beregnet handelsværdi på ejendommene i forbindelse med årets regnskabsafslutning.

Ejendommene er p.t. stadig delvis under opførelse og er nu opført under anlægsaktiver. Der forventes umiddelbart et længerevarende tilhørsforhold til ejendomskomplekset.

OMSÆTNINGSAKTIVER:

Eventuelle tilgodehavender er opgjort på grundlag af en individuel vurdering. Der er hensat til tab i nødvendigt omfang på grundlag af denne vurdering.

GÆLD:

Gæld medtages til nominal værdi og den andel af gælden, der eventuelt forfalder senere end 12 måneder fra regnskabsafslutningsdatoen er opført som langfristet gæld.

UDBYTTE:

Det eventuelt afsatte udbytte, der forventes vedtaget på en ordinær generalforsamling er opført som en særskilt post under egenkapitalen.

SKATTER:

Skat af årets resultat omfatter såvel beregnet skat af årets skattepligtige indkomst som regulering af udskudt skat. Ved beregningen af skat af årets skattepligtige indkomst er anvendt en skattesats på 23,5%.

Ved beregningen af hensættelse til udskudt skat er anvendt en skattesats på 22% svarende til den aktuelle selskabsskattesats når den udskudte skat i givet fald tidligst vurderes at skulle betales.

Under hensættelser er opført den samlede udskudte skat, der hviler på eventuelt foretagne skattemæssige merafskrivninger på materielle anlægsaktiver m.v.

Selskabet er sambeskattet med Elkær A/S og datterselskaber af dette selskab.

Resultatopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		881.340	-949.115
Personaleomkostninger	1	-1.779.755	-430.036
Resultat af ordinær primær drift		-898.415	-1.379.151
Øvrige finansielle omkostninger		-54.885	-5.040
Ordinært resultat før skat		-953.300	-1.384.191
Skat af årets resultat		223.985	337.712
Årets resultat		-729.315	-1.046.479
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-729.315	-1.046.479
I alt		-729.315	-1.046.479

Balance 31. december 2015

Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger		24.900.000	16.700.000
Materielle anlægsaktiver i alt	2	24.900.000	16.700.000
Anlægsaktiver i alt		24.900.000	16.700.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		278.812	0
Tilgodehavende skat		223.985	337.712
Tilgodehavender i alt		502.797	337.712
Likvide beholdninger	3	1.253	60
Omsætningsaktiver i alt		504.050	337.772
Aktiver i alt		25.404.050	17.037.772

Balance 31. december 2015

Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Registreret kapital mv.	4	200.000	200.000
Overført resultat		14.987.736	2.449.514
Egenkapital i alt	5	15.187.736	2.649.514
Gæld til banker		4.900.000	12.900.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	6	4.900.000	12.900.000
Gæld til banker		4.000.000	1.000.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		796.820	453.006
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		519.494	35.252
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		5.316.314	1.488.258
Gældsforpligtelser i alt		10.216.314	14.388.258
Passiver i alt		25.404.050	17.037.772

Noter

1. Personaleomkostninger

	2015 kr.	2014 Tkr.
Løn og gager	1.724.390	418
Pensionsbidrag	8.737	0
ATP-bidrag og andre sociale bidrag	43.582	5
Andre personaleomkostninger	3.046	7
	<u>1.779.755</u>	<u>430</u>

Selskabet har gennemsnitligt beskæftiget fem medarbejdere.

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	33.533.525
Tilgang	8.200.000
Afgang	0
Kostpris ultimo	<u>41.733.525</u>
Nedskrivninger primo	-16.833.525
Årets værdiregulering	0
Nedskrivninger ultimo	<u>-16.833.525</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>24.900.000</u>

De seneste offentliggjorte ejendomsværdier
andrer kr. 21.320.000.

3. Likvide beholdninger

	2015 kr.	2014 Tkr.
Indestående i pengeinstitut	1.253	0
	<u>1.253</u>	<u>0</u>

4. Registreret kapital mv.

Anpartskapitalen består af anparter pålydende kr. 200.000. Anparterne er ikke opdelt i klasser.

	kr.
Ændringer i anpartskapitalen de seneste fem regnskabsår:	
Anpartskapital pr. 1. januar 2011	200.000
Der er ikke foretaget ændringer i anpartskapitalen de seneste fem regnskabsår	0
Anpartskapital ultimo	200.000

5. Egenkapital i alt

	Anpartskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Saldo primo	200.000	2.449.514	0	2.649.514
Udloddet ordinært udbytte			0	0
Koncerntilskud		13.267.537		13.267.537
Årets resultat		-729.315		-729.315
Egenkapital ultimo	200.000	14.987.736	0	15.187.736

6. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Kreditinstitutter	8.900.000	4.000.000	4.900.000	0
	8.900.000	4.000.000	4.900.000	0

7. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

Selskabets væsentligste aktivitet består i at drive virksomhed med projektudvikling, opførelse, udlejning og handel af ejendomme og parceller m.v. samt anden hermed beslægtet virksomhed.

Ingen usædvanlige forhold:

Selskabets drift for regnskabsåret 1. januar 2015 til 31. december 2015 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold:

Selskabet fik pr. 1. januar 2014 en ny ejer og blev herefter en del af en finansielt stærk koncern, der har en mangeårig erfaring med projektudvikling. Der har i 2015 fortsat været arbejdet med færdiggørelse af projektet.

Status på projektet er p.t. således:

Golf Allé 3. Fem ejerlejligheder er fuldt færdiggjort og klar til salg eller udlejning.

Golf Allé 5. Seks ejerlejligheder forventes færdiggjort successivt i løbet af 2016.

Golf Allé 1. Seks ejerlejligheder forventes færdiggjort successivt.

Ejendomskomplekset i Villa Strata ApS er et eksklusivt byggeri, der kan betragtes som villaer stablet oven på hinanden, heraf navnet etagevilla. Hver etagevilla har således hele etagen med 360 graders view, og der er terrasse hele vejen rundt. Villa Strata har en god central placering ved en stor og aktiv golfbane, skov, stort indkøbscenter og med kort afstand til motorvejsnettet lige midt i Danmark.

Selskabets resultat for regnskabsåret 1. januar 2015 til 31. december 2015 andrager kr. -729.315, der må anses for at være mindre tilfredsstillende. Selskabet forventes i indeværende og kommende år at kunne udvise mere tilfredsstillende resultater.

Den regnskabsmæssige egenkapital pr. 31. december 2015 andrager kr. 15.187.736 efter årets overførsler.

Begivenheder efter regnskabsafslutning:

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

8. Oplysning om eventualforpligtelser

KAUTIONS- OG GARANTIFORPLIGTELSE:

Selskabet har ikke påtaget sig kautions- og garantiforpligtelser udover garantier forbundet med selskabets normale aktiviteter.

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med moderselskabet og søsterselskaber. Selskabet hæfter derfor subsidiært i henhold til selskabsskattelovens regler herom for de øvrige koncernforbundne selskabers selskabsskat af sambeskatningsindkomsten samt indeholdt kildeskat på renter og udbytter for de sambeskattede selskaber. Koncernens samlede skatteforpligtelser vurderes at andrage i størrelsesordenen en million kroner.

9. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut er deponeret ejerpantebrev pålydende kr. 24.900.000 med pant i ejendomskomplekset.

10. Oplysning om ejerskab

Ejerforhold

Alle anparter i selskabet ejes af:
Elkær A/S, Enggårdstoftens 103, 7120 Vejle Ø.

Nærtstående parter

Nærtstående parter omfatter selskabets ledelse og moderselskabet Elkær A/S og nærtstående af disse. Selskabet har i regnskabsåret haft transaktioner med nærtstående parter på markedsmæssige vilkår.

Koncernforhold

Indgår i koncernen m.v. for Elkær A/S, Enggårdstoftens 103, 7120 Vejle Ø., CVR nr. 14 30 95 86.