

# VILLA STRATA ApS

Enggårdstoftens 103  
7120 Vejle Øst

Årsrapport  
1. januar 2016 - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**30/05/2017**

---

**Elkær Mathiassen**  
**Dirigent**

---

(Urevideret)

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

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

**Påtegninger**

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

**Erklæringer**

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger .....	5
---	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	6
-------------------------	---

**Årsregnskab**

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

Resultatopgørelse .....	9
-------------------------	---

Balance .....	10
---------------	----

Egenkapitalopgørelse .....	12
----------------------------	----

Noter .....	13
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

VILLA STRATA ApS

Enggårdstoftens 103

7120 Vejle Øst

Telefonnummer: 28874001

CVR-nr: 31622611

Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 1. januar 2016 til 31. december 2016 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 19/04/2017

## 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 finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Villa Strata ApS.

Vi har opstillet årsrapporten for Villa Strata ApS for regnskabsåret 1. januar 2016 til 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten 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 årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vejle, 19/04/2017

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 2016 til 31. december 2016 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 2016 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 2017.

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 2016 til 31. december 2016 andrager kr. -648.615, 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 2016 andrager kr. 14.539.121 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. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

## Generelt

Årsrapporten for 1. januar 2016 til 31. december 2016 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 dagsværdi på ejendommene i forbindelse med årets regnskabsafslutning.

Dagsværdien er opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for beregningen af ejendommens dagsværdi.

Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger og vedligeholdelsesomkostninger og lignende. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer til at være forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Indtil færdiggørelsesgraden på ejendomsprojektet er betydeligt større end for nærværende er det valgt at indregne investeringsejendommene til anskaffelsessummen med fradrag af eventuelt nødvendige nedskrivninger.

#### **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 nominel 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 hensættelse til udskudt skat eller beregnet udskudt skatteaktiv. Ved beregningen af skat af årets skattepligtige indkomst er anvendt en skattesats på 22%.

Ved beregningen af eventuel hensættelse til udskudt skat eller beregnet udskudt skatteaktiv er anvendt en skattesats på 22% svarende til den aktuelle selskabsskattesats.

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



# Resultatopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>-667.149</b>	<b>881.340</b>
Personaleomkostninger .....	1	-39.763	-1.779.755
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>-706.912</b>	<b>-898.415</b>
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder .....		-26.000	0
Andre finansielle omkostninger .....		-98.646	-54.885
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>-831.558</b>	<b>-953.300</b>
Skat af årets resultat .....	2	182.943	223.985
<b>Årets resultat .....</b>		<b>-648.615</b>	<b>-729.315</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		-648.615	-729.315
<b>I alt .....</b>		<b>-648.615</b>	<b>-729.315</b>

# Balance 31. december 2016

## Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger .....		26.250.000	24.900.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>26.250.000</b>	<b>24.900.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>26.250.000</b>	<b>24.900.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....		0	278.812
Udsudte skatteaktiver .....		141.605	0
Tilgodehavende skat .....		41.338	223.985
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>182.943</b>	<b>502.797</b>
Likvide beholdninger .....	4	1.515	1.253
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>184.458</b>	<b>504.050</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>26.434.458</b>	<b>25.404.050</b>

# Balance 31. december 2016

## Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv. ....	5	200.000	200.000
Overført resultat .....		14.339.121	14.987.736
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>14.539.121</b>	<b>15.187.736</b>
Gæld til banker .....		0	4.900.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>6</b>	<b>0</b>	<b>4.900.000</b>
Gæld til banker .....		8.900.000	4.000.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		218.127	796.820
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		2.646.910	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		130.300	519.494
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>11.895.337</b>	<b>5.316.314</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>11.895.337</b>	<b>10.216.314</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>26.434.458</b>	<b>25.404.050</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	<b>Registreret kapital mv.</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen</b>	<b>I alt</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Egenkapital, primo .....	200.000	14.987.736	0	15.187.736
Betalt udbytte .....			0	0
Årets resultat .....		-648.615	0	-648.615
Egenkapital, ultimo .....	200.000	14.339.121	0	14.539.121

# Noter

## 1. Personaleomkostninger

	2016 kr.	2015 Tkr.
Løn og gager	38.644	1.724
Pensionsbidrag	0	9
ATP-bidrag og andre sociale bidrag	1.119	44
Andre personaleomkostninger	0	3
	<b>39.763</b>	<b>1.780</b>

Selskabet har gennemsnitligt beskæftiget en medarbejder.

## 2. Skat af årets resultat

	2016 kr.	2015 Tkr.
Aktuel skat af årets skattepligtige indkomst	182.943	224
Ændring af udskudt skat	0	0
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<b>182.943</b>	<b>224</b>

## 3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	41.733.525
Tilgang	1.350.000
Afgang	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>43.083.525</b>
Nedskrivninger primo	-16.833.525
Årets værdiregulering	0
<b>Nedskrivninger ultimo</b>	<b>-16.833.525</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>26.250.000</b>

De seneste offentliggjorte ejendomsværdier  
andrager kr. 21.260.000.

#### 4. Likvide beholdninger

	2016 kr.	2015 Tkr.
Indestående i pengeinstitut	1.515	1
	<u>1.515</u>	<u>1</u>

#### 5. 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 2012	200.000
Der er ikke foretaget ændringer i anpartskapitalen de seneste fem regnskabsår	0
<b>Anpartskapital ultimo</b>	<b><u>200.000</u></b>

#### 6. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Kreditinstitutter	8.900.000	8.900.000	0	0
	<b><u>8.900.000</u></b>	<b><u>8.900.000</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>

## 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 2016 til 31. december 2016 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 2016 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 2017.

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 2016 til 31. december 2016 andrager kr. -648.615, 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 2016 andrager kr. 14.539.121 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. Der er p.t. ingen skyldige selskabsskatteforpligtelser i den samlede koncern.

## **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.