

VILLA STRATA ApS

Enggårdstoftens 103
7120 Vejle Øst

Årsrapport
1. januar 2017 - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

09/05/2018

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	10
-------------------------	----

Balance	11
---------------	----

Egenkapitalopgørelse	13
----------------------------	----

Noter	14
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

VILLA STRATA ApS

Enggårdstoftens 103

7120 Vejle Øst

Telefonnummer: 28874001

CVR-nr: 31622611

Regnskabsår: 01/01/2017 - 31/12/2017

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 1. januar 2017 til 31. december 2017 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 fortsat 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 30/04/2018

Direktion

Elkær Mathiassen
Koncerndirektør

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 2017 til 31. december 2017 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, 30/04/2018

Jørgen Gilling , mne5318
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 2017 til 31. december 2017 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 2017 fortsat været arbejdet med færdiggørelse af projektet ligesom flere af de færdiggjorte lejligheder er udlejet.

Status på projektet er p.t. således:

Golf Allé 3. Fem ejerlejligheder er fuldt færdiggjort og er klar til salg eller udlejning. Flere lejligheder udlejes p.t.

Golf Allé 5. Seks ejerlejligheder forventes færdiggjort successivt i løbet af 2018.

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 2017 til 31. december 2017 andrager kr. -346.355, 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 2017 andrager kr. 14.192.766 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 2017 til 31. december 2017 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

Nettoomsætning:

Indtægter fra salg indregnes i resultatopgørelsen efter faktureringsprincippet. Omsætningen vedrører udlejning af selskabets ejendomme.

Andre driftsindtægter:

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder eventuel fortjeneste ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Personaleomkostninger:

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og eventuelle pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v.

Andre driftsomkostninger:

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder eventuelt tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger:

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens drift herunder administration m.v.

Omsætningen indregnes som ovenfor anført 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:

GRUNDE OG BYGNINGER:

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 hele 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 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 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. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		-163.824	-667.149
Personaleomkostninger	1	0	-39.763
Resultat af ordinær primær drift		-163.824	-706.912
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-150.000	-26.000
Andre finansielle omkostninger		-130.221	-98.646
Ordinært resultat før skat		-444.045	-831.558
Skat af årets resultat	2	97.690	182.943
Årets resultat		-346.355	-648.615
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-346.355	-648.615
I alt		-346.355	-648.615

Balance 31. december 2017

Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Grunde og bygninger		31.450.675	26.250.000
Materielle anlægsaktiver i alt	3	31.450.675	26.250.000
Anlægsaktiver i alt		31.450.675	26.250.000
Udskudte skatteaktiver		164.834	141.605
Tilgodehavende skat		74.461	41.338
Tilgodehavender i alt		239.295	182.943
Likvide beholdninger	4	695	1.515
Omsætningsaktiver i alt		239.990	184.458
Aktiver i alt		31.690.665	26.434.458

Balance 31. december 2017

Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv.	5	200.000	200.000
Overført resultat		13.992.766	14.339.121
Egenkapital i alt		14.192.766	14.539.121
Gæld til realkreditinstitutter		9.239.349	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	6	9.239.349	0
Gæld til realkreditinstitutter		99.306	0
Gæld til banker		0	8.900.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder		14.500	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		99.731	218.127
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		7.919.013	2.646.910
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		126.000	130.300
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		8.258.550	11.895.337
Gældsforpligtelser i alt		17.497.899	11.895.337
Passiver i alt		31.690.665	26.434.458

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	200.000	14.339.121	0	14.539.121
Betalt udbytte			0	0
Årets resultat		-346.355	0	-346.355
Egenkapital, ultimo	200.000	13.992.766	0	14.192.766

Noter

1. Personaleomkostninger

	2017 kr.	2016 Tkr.
Løn og gager	0	39
ATP-bidrag og andre sociale bidrag	0	1
	<u>0</u>	<u>40</u>

2. Skat af årets resultat

	2017 kr.	2016 Tkr.
Aktuel skat af årets skattepligtige indkomst	97.690	183
Ændring af udskudt skat	0	0
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<u>97.690</u>	<u>183</u>

3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	43.083.525
Tilgang	5.200.675
Afgang	0
Kostpris ultimo	<u>48.284.200</u>
Nedskrivninger primo	-16.833.525
Årets værdiregulering	0
Nedskrivninger ultimo	<u>-16.833.525</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>31.450.675</u>

De seneste offentliggjorte ejendomsværdier andrager kr. 21.260.000.

4. Likvide beholdninger

	2017 kr.	2016 Tkr.
Indestående i pengeinstitut	695	2
	<u>695</u>	<u>2</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 2013	200.000
Der er ikke foretaget ændringer i anpartskapitalen de seneste fem regnskabsår	0
Anpartskapital ultimo	<u>200.000</u>

6. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	9.338.655	99.306	9.239.349	8.984.473
	<u>9.338.655</u>	<u>99.306</u>	<u>9.239.349</u>	<u>8.984.473</u>

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 2017 til 31. december 2017 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 2017 fortsat været arbejdet med færdiggørelse af projektet ligesom flere af de færdiggjorte lejligheder er udlejet.

Status på projektet er p.t. således:

Golf Allé 3. Fem ejerlejligheder er fuldt færdiggjort og er klar til salg eller udlejning. Flere lejligheder udlejes p.t.

Golf Allé 5. Seks ejerlejligheder forventes færdiggjort successivt i løbet af 2018.

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 2017 til 31. december 2017 andrager kr. -346.355, 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 2017 andrager kr. 14.192.766 efter årets overførsler.

Begivenheder efter regnskabets afslutning:

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

I sagens natur har realkreditinstituttet pant i selskabets faste ejendom.

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.

11. Oplysning om udskudte skatteaktiver og forpligtelser

Selskabet har et betydeligt fremførbart skattemæssigt underskud. Det vurderes, at der er tilstrækkelig sikkerhed for at selskabet eller de øvrige sambeskattede selskaber i koncernen kan udnytte dette fremførbare underskud indenfor en kortere årrække. Skatteværdien af det fremførbare underskud er som følge heraf aktiveret med et beløb, der er beregnet på grundlag af det fremførbare underskud samt den aktuelle selskabsskattesats.

12. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2017	2016
Gennemsnitligt antal ansatte	0	0