

## **Villa Invest ApS**

**Elmelunden 17  
9575 Terndrup  
CVR-nr. 32 15 98 77**

## **Årsrapport for 2016/17**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den  
16. november 2017

---

Rene Villadsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

### Side

#### **Påtegninger**

Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2

#### **Ledelsesberetning**

Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4

#### **Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	9
Balance 30. september	10
Noter til årsrapporten	12

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 for Villa Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Arden, den 16. november 2017

### Direktion

Rene Villadsen  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### *Til kapitalejeren i Villa Invest ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Villa Invest ApS for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden 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 vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden 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 virksomhedens 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, virksomheden 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.

Aalborg, den 16. november 2017

Revices A/S  
statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 32 29 10 90

Ole Suhr Pedersen  
Statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

**Selskabet**

Villa Invest ApS  
Elmelunden 17  
9575 Terndrup

CVR-nr.: 32 15 98 77  
Regnskabsperiode: 1. oktober - 30. september  
Hjemsted: Rebild Kommune

**Direktion**

Rene Villadsen, direktør

**Revisor**

Revive A/S  
statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Hobrovej 437  
9220 Aalborg SV

## Ledelsesberetning

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er køb, salg og udlejning af fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2016/17 udviser et overskud på kr. 110.264, og selskabets balance pr. 30. september 2017 udviser en egenkapital på kr. 237.874.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Villa Invest ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2016/17 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttoresultat er et sammendrag af lejeindtægter og andre eksterne omkostninger.

#### Lejeindtægter

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomsdrift, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

Bygninger	50	år
-----------	----	----

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### Egenkapital

#### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.



## Anvendt regnskabspraksis

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

**Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september**

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> kr.	<u>2015/16</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>240.256</b>	<b>178.253</b>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>240.256</b>	<b>178.253</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-40.500</u>	<u>-40.500</u>
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>199.756</b>	<b>137.753</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>199.756</b>	<b>137.753</b>
Finansielle indtægter		630	1.885
Finansielle omkostninger	1	<u>-51.446</u>	<u>-52.971</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>148.940</b>	<b>86.667</b>
Skat af årets resultat	2	<u>-38.676</u>	<u>-25.190</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>110.264</u></b>	<b><u>61.477</u></b>
Foreslået udbytte		110.000	70.000
Overført resultat		<u>264</u>	<u>-8.523</u>
		<b><u>110.264</u></b>	<b><u>61.477</u></b>

**Balance 30. september**

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> kr.	<u>2015/16</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		<u>3.104.431</u>	<u>3.144.931</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<u><b>3.104.431</b></u>	<u><b>3.144.931</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>3.104.431</b></u>	<u><b>3.144.931</b></u>
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	4	<u>0</u>	<u>28.831</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>0</b></u>	<u><b>28.831</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>19.031</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>19.031</b></u>	<u><b>28.831</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>3.123.462</b></u></u>	<u><u><b>3.173.762</b></u></u>

**Balance 30. september**

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> kr.	<u>2015/16</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		2.874	2.606
Foreslået udbytte for regnskabsåret		110.000	70.000
<b>Egenkapital</b>	<b>5</b>	<b><u>237.874</u></b>	<b><u>197.606</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.636.782	2.658.610
Selskabsskat		0	25.190
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>6</b>	<b><u>2.636.782</u></b>	<b><u>2.683.800</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	19.351	19.221
Kreditinstitutter		0	14.394
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		590	1.198
Selskabsskat		31.866	44.284
Anden gæld		196.999	213.259
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>248.806</u></b>	<b><u>292.356</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>2.885.588</u></b>	<b><u>2.976.156</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>3.123.462</u></b>	<b><u>3.173.762</u></b>
Eventualposter m.v.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## Noter til årsrapporten

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	kr.	kr.
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	51.446	52.971
	<b><u>51.446</u></b>	<b><u>52.971</u></b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	38.676	25.190
	<b><u>38.676</u></b>	<b><u>25.190</u></b>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		
		<u>Grunde og byg-</u>
		<u>ninger</u>
Kostpris 1. oktober 2016		3.375.071
Kostpris 30. september 2017		3.375.071
Opskrivninger 1. oktober 2016		0
Opskrivninger 30. september 2017		0
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2016		230.140
Årets afskrivninger		40.500
Af- og nedskrivninger 30. september 2017		270.640
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2017</b>		<b><u>3.104.431</u></b>

## Noter til årsrapporten

	2016/17	2015/16
	kr.	kr.
<b>4 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse</b>		
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	0	28.831

Tilgodehavende pr. 30.09.2017 kr. 0. Rente 9,05% p.a., svandende til kr. 630. Lånet er indfriet ved udlodning af fordring til virksomhedsdeltager.

Der er ikke foretaget nedskrivninger eller givet afkald på indregnede beløb.

### 5 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået udbyt- te for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. oktober 2016	125.000	2.610	70.000	197.610
Betalt ordinært udbytte	0	0	-70.000	-70.000
Årets resultat	0	264	110.000	110.264
<b>Egenkapital 30. september 2017</b>	<b>125.000</b>	<b>2.874</b>	<b>110.000</b>	<b>237.874</b>

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. oktober 2016	Gæld 30. september 2017	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	2.677.831	2.656.133	19.351	2.292.176
	<b>2.677.831</b>	<b>2.656.133</b>	<b>19.351</b>	<b>2.292.176</b>

### 7 Eventualposter m.v.

Ingen.

## Noter til årsrapporten

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitutter er der tinglyst pantebreve/ejerpantebrev i ejendommen:

Nominelt 371.000 Euro

Nominelt 400.000 DKK

Bogført værdi ejendom 3.104.431DKK