

# VILLA INVEST ApS

Nørkærvej 4  
9510 Arden

Årsrapport  
1. oktober 2015 - 30. september 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**30/12/2016**

---

**Rene Villadsen**  
**Dirigent**

---

(Urevideret)

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

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

**Påtegninger**

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

**Erklæringer**

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

**Årsregnskab**

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

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

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

Egenkapitalopgørelse .....	11
----------------------------	----

Noter .....	12
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

VILLA INVEST ApS

Nørkærvej 4

9510 Arden

CVR-nr: 32159877

Regnskabsår: 01/10/2015 - 30/09/2016

**Revisor**

Revice A/S

Hobrovej 437

9200 Aalborg SV

DK Danmark

CVR-nr: 32291090

P-enhed: 1015402160

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for Villa Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

Undertegnede anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Arden, den 12/12/2016

**Direktion**

Rene Villadsen

# Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til den daglige ledelse i Villa Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Villa Invest ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 – 30. september 2016 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 Ethiske 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.

Aalborg SV, 12/12/2016

Ole Suhr Pedersen  
Statsautoriseret revisor  
Revice A/S  
CVR: 32291090

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

## Generelt

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Virksomheden har valgt at sammendrage poster i henhold til årsregnskabslovens § 32. I stedet er indført posten "Bruttofortjeneste".

### Omsætning

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.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, 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 skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til porsteringer direkte på egenkapitalen.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

Bygninger            50 år.

### **Udbytte**

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

### **Skyldig skat 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 acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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 nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens 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.

### **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, således at 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### **Omregning af fremmed valuta**

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

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

# Resultatopgørelse 1. okt 2015 - 30. sep 2016

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>178.253</b>	<b>249.714</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		-40.500	-39.625
<b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....		<b>137.753</b>	<b>210.089</b>
Andre finansielle indtægter .....	1	1.885	0
Øvrige finansielle omkostninger .....	2	-52.971	-61.011
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>86.667</b>	<b>149.078</b>
Skat af årets resultat .....	3	-25.190	-42.747
<b>Årets resultat</b> .....		<b>61.477</b>	<b>106.331</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen .....		70.000	99.800
Overført resultat .....		-8.523	6.531
<b>I alt</b> .....		<b>61.477</b>	<b>106.331</b>



# Balance 30. september 2016

## Aktiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Grunde og bygninger .....		3.144.931	3.131.306
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>4</b>	<b>3.144.931</b>	<b>3.131.306</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>3.144.931</b>	<b>3.131.306</b>
Andre tilgodehavender .....		0	5.812
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse .....	5	28.831	0
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>28.831</b>	<b>5.812</b>
Likvide beholdninger .....		0	82.966
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>28.831</b>	<b>88.778</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>3.173.762</b>	<b>3.220.084</b>

# Balance 30. september 2016

## Passiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Registreret kapital mv. ....		125.000	125.000
Overført resultat .....		2.606	11.129
Forslag til udbytte .....		70.000	99.800
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>197.606</b>	<b>235.929</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		2.658.610	2.680.097
Skyldig selskabsskat .....		25.190	42.747
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>6</b>	<b>2.683.800</b>	<b>2.722.844</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		19.221	19.091
Gæld til banker .....		14.394	0
Skyldig selskabsskat .....		44.284	47.102
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		213.259	193.977
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse .....		1.198	1.141
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>292.356</b>	<b>261.311</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>2.976.156</b>	<b>2.984.155</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>3.173.762</b>	<b>3.220.084</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. okt 2015 - 30. sep 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 .....	125.000	11.129	99.800	235.929
Betalt udbytte .....	0	0	-99.800	-99.800
Årets resultat .....	0	-8.523	70.000	61.477
Egenkapital, ultimo .....	125.000	2.606	70.000	197.606

# Noter

## 1. Andre finansielle indtægter

	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Rente anpartshaverlån	1.885	0
Renteindtægter i øvrigt	0	0
	<u>1.885</u>	<u>0</u>

## 2. Øvrige finansielle omkostninger

	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Rente bank	2.457	1.060
Rente realkreditinstitutter	50.980	48.083
Rente hovedanpartshaver	57	1.141
Renteudgifter i øvrigt	0	0
Valutaregulering	-3.059	6.255
Skattetillæg	1.725	2.169
Låneomkostninger mv.	811	2.303
	<u>52.971</u>	<u>61.011</u>

## 3. Skat af årets resultat

	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Årets aktuelle skat	25.190	42.747
Årets ændring i udskudt skat	0	0
	<u>25.190</u>	<u>42.747</u>

#### 4. Materielle anlægsaktiver i alt

	<b>Grunde og bygninger kr.</b>
Kostpris primo	3.320.946
Tilgang	54.125
Afgang	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>3.375.071</b>
Opskrivninger primo	0
Årets opskrivning	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivning primo	189.640
Årets afskrivning	40.500
Tilbageførsel ved afgang	0
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b>230.140</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>3.144.931</b>

#### 5. Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse

Tilgodehavende pr. 30.09.2016 t.kr. 29. Rente 9,05% p.a., svarende til t.kr. 2.  
Lånet indfries ved udlodning af fordring til virksomhedsdeltager.  
Der er ikke foretaget nedskrivninger eller givet afkald på indregnede beløb.

#### 6. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Heraf forfald efter 5 år 2.422.975 kr.

#### 7. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

##### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er køb, salg og udlejning af fast ejendom.

#### 8. Oplysning om eventualforpligtelser

Ingen.

## 9. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

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

	<b>DKK</b>
Nominelt	2.697.287
Nominelt	400.000
<b>Bogført værdi ejendom</b>	<b>3.144.931</b>