

## **Villa Invest ApS**

**Tyge Brahes Vej 1 st.**

**9000 Aalborg**

**CVR-nr. 32 15 98 77**

## **Årsrapport for 2019/20**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den  
12. marts 2021

---

Rene Villadsen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	10
Balance 30. september	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter til årsrapporten	14

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 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 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020.

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.

Aalborg, den 12. marts 2021

### 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 2019 - 30. september 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 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 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 12. marts 2021

Revices  
statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 32 29 10 90

Ole Suhr Pedersen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne18625

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Villa Invest ApS  
Tyge Brahes Vej 1 st.  
9000 Aalborg

CVR-nr.: 32 15 98 77

Regnskabsperiode: 1. oktober 2019 - 30. september 2020

Hjemsted: Aalborg

### Direktion

Rene Villadsen, direktør

### Revisor

Revive  
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 2019/20 udviser et underskud på kr. 117.607, og selskabets balance pr. 30. september 2020 udviser en egenkapital på kr. 1.739.520.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Villa Invest ApS for 2019/20 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten for 2019/20 er aflagt i kr.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabets har ændret regnskabspraksis for indregning af materielle anlægsaktiver, grunde og bygninger, som har været indregnet til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Ledelsen vurderer, at indregning til en skønnet dagsværdi jf. årsregnskabslovens regler for investeringsejendomme, vil give et mere retvisende billede af selskabets økonomiske stilling. Sammenligningstal er tilpasset.

Ændring af regnskabspraksis betyder følgende ændringer:

Primo egenkapital ændringer i t.kr.

Egenkapitalen pr. 1/10 2018 øges med t.kr. 1.626 fra t.kr. 207 til t.kr. 1.833, idet ejendommens indregnede værdi forøges med t.kr. 2.016 med fradrag af udskudt skat t.kr. 390.

Regnskabsåret 2019/20 ændringer i t.kr.:

Årets resultat, ny praksis t.kr. -118 (-129)

Værdi af ejendom, ny praksis t.kr. 5.880 (3.730)

Egenkapital, ny praksis t.kr. 17.40 (0)

Udskudt skat, ny praksis t.kr. 385 (-25)

Regnskabsåret 2018/19 ændringer i t.kr.:

Årets resultat, ny praksis t.kr. 160 (58)

Værdi af ejendom, ny praksis t.kr. 5.880 (3.742)

Egenkapital, ny praksis t.kr. 1914 (185)

Udskudt skat, ny praksis t.kr. 410 (0)

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

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.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

#### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

#### 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 finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.



## Anvendt regnskabspraksis

### **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**

#### ***Investeringsejendomme***

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav danner grundlag for ejendommenes dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

#### **Kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser**

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles i moderselskabsregnskabet efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser måles til den forholds- mæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg af resterende merværdier og positiv goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

## Anvendt regnskabspraksis

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealiseringsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af direkte færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Værdien fastsættes under hensyntagen til varebeholdningers omsættelighed, ukurans og forventet udvikling i salgspris.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### Egenkapital

#### Udbytte

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

### 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 gælds metode 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. Udskudt skat 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 netto-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.

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

	<u>Note</u>	<u>2019/20</u> kr.	<u>2018/19</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>209.850</b>	<b>206.338</b>
Personaleomkostninger	1	-241.666	-19.940
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-43.932	81.777
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-75.748</b>	<b>268.175</b>
Finansielle indtægter		1.366	1.603
Finansielle omkostninger		-68.225	-63.897
<b>Resultat før skat</b>		<b>-142.607</b>	<b>205.881</b>
Skat af årets resultat	2	25.000	-45.212
<b>Årets resultat</b>		<b>-117.607</b>	<b>160.669</b>
Foreslået udbytte		0	56.600
Overført resultat		-117.607	104.069
		<b>-117.607</b>	<b>160.669</b>

**Balance 30. september**

	<u>Note</u>	<u>2019/20</u> kr.	<u>2018/19</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	3	5.880.000	5.880.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>5.880.000</b>	<b>5.880.000</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		40.000	0
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>40.000</b>	<b>0</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>5.920.000</b>	<b>5.880.000</b>
Færdigvarer og handelsvarer		32.500	0
<b>Varebeholdninger</b>		<b>32.500</b>	<b>0</b>
Andre tilgodehavender		8.125	0
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	1	1	33.203
Periodeafgrænsningsposter		0	694
<b>Tilgodehavender</b>		<b>8.126</b>	<b>33.897</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>238.684</b>	<b>472.484</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>279.310</b>	<b>506.381</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>6.199.310</b>	<b>6.386.381</b>

**Balance 30. september**

	<u>Note</u>	<u>2019/20</u> kr.	<u>2018/19</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		1.614.520	1.732.126
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	56.600
<b>Egenkapital</b>		<b><u>1.739.520</u></b>	<b><u>1.913.726</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		385.000	410.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>385.000</u></b>	<b><u>410.000</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.861.083	3.765.097
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b><u>3.861.083</u></b>	<b><u>3.765.097</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	0	77.094
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		590	590
Selskabsskat		21.956	36.956
Anden gæld		191.161	182.918
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>213.707</u></b>	<b><u>297.558</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>4.074.790</u></b>	<b><u>4.062.655</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>6.199.310</u></b>	<b><u>6.386.381</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

**Egenkapitalopgørelse**

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. oktober 2019	125.000	1.732.127	56.600	1.913.727
Betalt ordinært udbytte	0	0	-56.600	-56.600
Årets resultat	0	-117.607	0	-117.607
<b>Egenkapital 30. september 2020</b>	<b>125.000</b>	<b>1.614.520</b>	<b>0</b>	<b>1.739.520</b>

## Noter til årsrapporten

	2019/20	2018/19
	kr.	kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Lønninger	237.120	253.338
Andre omkostninger til social sikring	4.546	2.229
	<b>241.666</b>	<b>255.567</b>
Overført til investering	0	-235.627
	<b>241.666</b>	<b>19.940</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	2
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	0	45.212
Årets udskudte skat	-25.000	0
	<b>-25.000</b>	<b>45.212</b>
<b>3 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. oktober 2019		4.137.226
Tilgang i årets løb		43.932
Kostpris 30. september 2020		4.181.158
Værdireguleringer 1. oktober 2019		1.742.774
Årets værdireguleringer		-43.932
Værdireguleringer 30. september 2020		1.698.842
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2020</b>		<b>5.880.000</b>



## Noter til årsrapporten

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. oktober 2019	Gæld 30. september 2020	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	3.842.191	3.861.083	0	3.928.000
	<b>3.842.191</b>	<b>3.861.083</b>	<b>0</b>	<b>3.928.000</b>

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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

Nominelt	1.692.000 DKK
Nominelt	2.236.000 DKK
Nominelt ejerpantebrev	400.000 DKK
Bogført værdi ejendom	3.730.586 DKK