

# Villaudlejning ApS

Kvisselholtvej 28, 9330 Dronninglund  
CVR-nr. 34 68 75 36

## Årsrapport for regnskabsåret 01.07.18 - 30.06.19

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 28.11.19

Mikkel Pedersen  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 18

---

---

**Selskabet**

---

Villaudlejning ApS  
Kvisselholtvej 28  
9330 Dronninglund  
Hjemsted: Dronninglund  
CVR-nr.: 34 68 75 36  
Regnskabsår: 01.07 - 30.06

---

**Direktion**

---

Mikkel Pedersen

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.18 - 30.06.19 for Villaudlejning ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.19 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.18 - 30.06.19.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Dronninglund, den 25. november 2019

**Direktionen**

Mikkel Pedersen

## Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

---

### Til den daglige ledelse i Villaudlejning ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Villaudlejning ApS for regnskabsåret 01.07.18 - 30.06.19 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, den 25. november 2019

### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Thomas Skou Jacobsen

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne33207

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i investering i fast ejendom.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.07.18 - 30.06.19 udviser et resultat på DKK 1.703.741 mod DKK 265.655 for tiden 01.07.17 - 30.06.18. Balancen viser en egenkapital på DKK 4.311.884.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

### **Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note	2018/19 DKK	2017/18 DKK
	<b>61.813</b>	<b>364.412</b>
	<b>61.813</b>	<b>364.412</b>
1 Personalemkostninger	-355.868	-164.889
	<b>-294.055</b>	<b>199.523</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-19.967	-8.250
	<b>-314.022</b>	<b>191.273</b>
	<b>-314.022</b>	<b>191.273</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2.500.380	119.731
	<b>2.186.358</b>	<b>311.004</b>
	<b>2.186.358</b>	<b>311.004</b>
2 Finansielle indtægter	0	5
3 Finansielle omkostninger	-7.303	-1.691
	<b>2.179.055</b>	<b>309.318</b>
	<b>2.179.055</b>	<b>309.318</b>
Skat af årets resultat	-475.314	-43.663
	<b>1.703.741</b>	<b>265.655</b>
	<b>1.703.741</b>	<b>265.655</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	1.500.000	1.000.000
Overført resultat	203.741	-734.345
	<b>1.703.741</b>	<b>265.655</b>
<b>I alt</b>	<b>1.703.741</b>	<b>265.655</b>

<b>AKTIVER</b>		30.06.19	30.06.18
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	3.496.537	4.289.054
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	82.283	28.500
4	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>3.578.820</b>	<b>4.317.554</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>3.578.820</b>	<b>4.317.554</b>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	7.059	0
	Andre tilgodehavender	1.150.000	30.000
	Periodeafgrænsningsposter	22.339	15.402
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>1.179.398</b>	<b>45.402</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>942.707</b>	<b>282.629</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>2.122.105</b>	<b>328.031</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>5.700.925</b>	<b>4.645.585</b>



<b>PASSIVER</b>		30.06.19	30.06.18
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	205.000	205.000
	Overkurs ved emission	161.000	161.000
	Overført resultat	2.445.884	2.242.143
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	1.500.000	1.000.000
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>4.311.884</b>	<b>3.608.143</b>
	Hensættelser til udskudt skat	286.000	389.000
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>286.000</b>	<b>389.000</b>
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	139.721	155.321
	Gæld til tilknyttede virksomheder	127.894	195.828
	Selskabsskat	796.488	218.174
	Anden gæld	38.938	79.119
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.103.041</b>	<b>648.442</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.103.041</b>	<b>648.442</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>5.700.925</b>	<b>4.645.585</b>

5 Eventualforpligtelser

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabs- året
Egenkapitalopgørelse for 01.07.17 - 30.06.18				
Saldo pr. 01.07.17	205.000	161.000	2.976.488	0
Forslag til resultatdisponering	0	0	-734.345	1.000.000
Saldo pr. 30.06.18	205.000	161.000	2.242.143	1.000.000
Egenkapitalopgørelse for 01.07.18 - 30.06.19				
Saldo pr. 01.07.18	205.000	161.000	2.242.143	1.000.000
Betalt udbytte	0	0	0	-1.000.000
Forslag til resultatdisponering	0	0	203.741	1.500.000
Saldo pr. 30.06.19	205.000	161.000	2.445.884	1.500.000

---

	2018/19	2017/18
	DKK	DKK

---

**1. Personalemkostninger**

Lønninger	348.112	158.832
Andre omkostninger til social sikring	2.839	1.379
Andre personaleomkostninger	4.917	4.678

---

I alt	355.868	164.889
-------	---------	---------

---

Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	1	1
--	---	---

---

**2. Finansielle indtægter**

Renter, tilknyttede virksomheder	0	5
----------------------------------	---	---

---

I alt	0	5
-------	---	---

---

**3. Finansielle omkostninger**

Renter, tilknyttede virksomheder	5.007	1.156
Øvrige finansielle omkostninger i alt	2.296	535

---

I alt	7.303	1.691
-------	-------	-------

---

**4. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 01.07.18	2.523.249	45.000
Tilgang i året	1.751.614	73.750
Afgang i året	-2.069.614	0
Kostpris pr. 30.06.19	2.205.249	118.750
Opskrivninger pr. 01.07.18	1.765.805	0
Tilbageførsel af opskrivninger fra tidligere år	-474.517	0
Opskrivninger pr. 30.06.19	1.291.288	0
Af- og nedskrivninger pr. 01.07.18	0	-16.500
Afskrivninger i året	0	-19.967
Af- og nedskrivninger pr. 30.06.19	0	-36.467
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.19	3.496.537	82.283
Regnskabsmæssig værdi i balancen, såfremt opskrivning til dagsværdi ikke havde været foretaget pr. 30.06.19	2.205.249	82.283

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet nettoleje for de enkelte ejendomme og en afkastprocent på 10-13. Afkastprocenten er fastlagt under hensynstagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå i driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

## 5. Eventualforpligtelser

### *Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten mv.

## 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 200, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 112. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter i øvrigt.

## 7. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### Generelt om indregning og måling

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.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

**7. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

**Af- og nedskrivninger**

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	0

Investeringssejendomme afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

**Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

**Andre finansielle poster**

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

**Skat af årets resultat**

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

#### *Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

#### *Øvrige materielle anlægsaktiver*

Øvrige materielle anlægsaktiver omfatter andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Øvrige materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

#### *Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver*

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.



## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

### Gældsforpligtelser

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

### Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.