

Villaudlejning ApS

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

Årsrapport for regnskabsåret 01.01.15 - 30.06.16

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 14.10.16

Mikkel Pedersen
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Anvendt regnskabspraksis	10 - 13
Noter	14 - 17

Selskabet

Villaudlejning ApS
c/o Mikkel Pedersen
Kvisselholtvej 28
9330 Dronninglund
Hjemsted: Brønderslev
CVR-nr.: 34 68 75 36

Direktion

Mikkel Pedersen

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.15 - 30.06.16 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, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Dronninglund, den 16. september 2016

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 01.01.15 - 30.06.16 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis og noter.

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 16. september 2016

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Thomas Skou Jacobsen

Statsaut. revisor

Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter består i investering i fast ejendom.

Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.15 - 30.06.16 udviser et resultat på DKK 2.578.347 mod DKK 151.131 for tiden 01.01.14 - 31.12.14. Balancen viser en egenkapital på DKK 3.119.259.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

	01.01.15	2014
Note	30.06.16	DKK
	DKK	DKK
	600.949	253.576
1 Personaleomkostninger	-50.831	-23.681
	550.118	229.895
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2.822.416	0
	3.372.534	229.895
2 Andre finansielle omkostninger	-66.310	-29.568
	3.306.224	200.327
Skat af årets resultat	-727.877	-49.196
	2.578.347	151.131
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	2.578.347	151.131
I alt	2.578.347	151.131

AKTIVER		30.06.16	31.12.14
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	4.829.852	1.170.364
3	Materielle anlægsaktiver i alt	4.829.852	1.170.364
	Anlægsaktiver i alt	4.829.852	1.170.364
	Periodeafgrænsningsposter	32.577	14.135
	Tilgodehavender i alt	32.577	14.135
	Likvide beholdninger	20.000	0
	Omsætningsaktiver i alt	52.577	14.135
	Aktiver i alt	4.882.429	1.184.499

PASSIVER		30.06.16	31.12.14
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	205.000	205.000
	Overkurs ved emission	161.000	161.000
	Overført resultat	2.753.259	174.912
4	Egenkapital i alt	3.119.259	540.912
	Hensættelser til udskudt skat	620.931	0
	Hensatte forpligtelser i alt	620.931	0
	Gæld til kreditinstitutter	607.050	433.229
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	166.221	72.600
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	15.737
	Gæld til tilknyttede virksomheder	146.552	0
	Selskabsskat	100.946	49.196
	Anden gæld	121.470	72.825
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.142.239	643.587
	Gældsforpligtelser i alt	1.142.239	643.587
	Passiver i alt	4.882.429	1.184.499

5 Sikkerhedsstillelser

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

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, ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

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

Heri indregnes omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

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 omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videregående salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen.

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

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Værdiforringelse af aktiver

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

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.

Tilgodehavender

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

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

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. 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.

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.

01.01.15	
30.06.16	2014
DKK	DKK

1. Personalemkostninger

Lønninger	48.756	22.743
Andre omkostninger til social sikring	1.972	270
Personalemkostninger i øvrigt	103	668

I alt	50.831	23.681
-------	--------	--------

2. Andre finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	6.552	0
Øvrige finansielle omkostninger	59.758	29.568

I alt	66.310	29.568
-------	--------	--------

3. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 31.12.14	1.170.364
Tilgang i året	837.072
Kostpris pr. 30.06.16	2.007.436
Dagsværdireguleringer i året	2.822.416
Dagsværdireguleringer pr. 30.06.16	2.822.416
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.16	4.829.852

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 9-13. Afkastprocenten er fastlagt under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til 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.

4. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overkurs ved emission	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.14 - 31.12.14</i>			
Saldo pr. 01.01.14	205.000	161.000	23.781
Forslag til resultatdisponering	0	0	151.131
Saldo pr. 31.12.14	205.000	161.000	174.912

Egenkapitalopgørelse 01.01.15 - 30.06.16

Saldo pr. 01.01.15	205.000	161.000	174.912
Forslag til resultatdisponering	0	0	2.578.347
Saldo pr. 30.06.16	205.000	161.000	2.753.259

Bevægelser på selskabskapitalen i de 2 foregående regnskabsår:

	2014 DKK	07.08.12 31.12.13 DKK
Saldo, primo	205.000	80.000
Kapitalforhøjelse	0	125.000
Saldo, ultimo	205.000	205.000

Selskabskapitalen består af:

	Antal	Pålydende værdi
Kapitalandele	205.000	1

5. Sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 750, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 1.018. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter i øvrigt.