

# Villa Merrild ApS

c/o Søren Merrild Knudsen, Brønlunds Alle 44, 2900 Hellerup

CVR-nr. 37 62 91 70

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 11. juni 2020.

---

Søren Merrild  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	11

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for Villa Merrild ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2019 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 11. juni 2020

### Direktion

Anja Merrild Knudsen  
Direktør

Søren Merrild Knudsen  
Direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til anpartshaverne i Villa Merrild ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Villa Merrild ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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.

København, den 11. juni 2020

### Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 29 44 27 89

Alex Michael Ankjær-Jensen

statsautoriseret revisor  
mne10427

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Villa Merrild ApS c/o Søren Merrild Knudsen Brønlunds Alle 44 2900 Hellerup
	CVR-nr.: 37 62 91 70
	Stiftet: 12. april 2016
	Hjemsted: Gentofte
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Anja Merrild Knudsen, Direktør Søren Merrild Knudsen, Direktør
<b>Revisor</b>	Redmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg
<b>Bankforbindelse</b>	Nykredit Bank

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af investeringsejendomme, samt aktiviteter, der efter direktionens skøn står i forbindelse hermed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Det ordinære resultat efter skat udgør -6.677 kr. mod -53.412 kr. sidste år. Den finansielle udvikling i selskabet følger ledelsens planer.

Selskabet har tabt sin egenkapital og forventer indenfor de kommende år, at reetablere denne via positiv driftsindtjening. Selskabet har i 2019 investeret i sin ejendom beliggende Riddersgade i Fredericia og forventer fremadrettet fuld udlejning og som følge heraf en positiv driftsindtjening.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
<b>Bruttotab</b>	<b>-4.439</b>	<b>-62.039</b>
1 Øvrige finansielle omkostninger	-11.724	-6.443
<b>Resultat før skat</b>	<b>-16.163</b>	<b>-68.482</b>
2 Skat af årets resultat	9.486	15.070
<b>Årets resultat</b>	<b>-6.677</b>	<b>-53.412</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	-6.677	-53.412
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-6.677</b>	<b>-53.412</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>	2019	2018
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Investeringsejendomme	3.541.548	1.365.041
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>3.541.548</u>	<u>1.365.041</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>3.541.548</u></b>	<b><u>1.365.041</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
4 Udskudte skatteaktiver	48.602	39.116
Tilgodehavender i alt	<u>48.602</u>	<u>39.116</u>
Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>18.839</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>48.602</u></b>	<b><u>57.955</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>3.590.150</u></b>	<b><u>1.422.996</u></b>



## Balance 31. december

<b>Passiver</b>		2019	2018
Note		kr.	kr.
<b>Egenkapital</b>			
5	Virksomhedskapital	50.000	50.000
6	Overført resultat	-157.166	-150.489
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-107.166</b>	<b>-100.489</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter	2.052.047	0
	Deposita	18.000	0
	Gæld til associerede virksomheder	637.500	637.500
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	637.500	637.500
7	Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.345.047	1.275.000
7	Kortfristet del af langfristet gæld	80.000	0
	Gæld til pengeinstitutter	3.158	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	18.501	14.251
	Gæld til associerede virksomheder	230.625	217.437
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	19.985	16.797
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	352.269	248.485
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.697.316</b>	<b>1.523.485</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>3.590.150</b>	<b>1.422.996</b>

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Noter

	2019 kr.	2018 kr.
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	11.724	6.443
	<b>11.724</b>	<b>6.443</b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Årets regulering af udskudt skat	-9.486	-15.070
	<b>-9.486</b>	<b>-15.070</b>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2019	1.365.041	1.365.041
Tilgang i årets løb	2.176.507	0
<b>Kostpris 31. december 2019</b>	<b>3.541.548</b>	<b>1.365.041</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<b>3.541.548</b>	<b>1.365.041</b>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	4,00
------------------------------------	------

## Noter

### 3. Investeringsejendomme (fortsat)

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

### 4. Udskudte skatteaktiver

Udskudte skatteaktiver 1. januar 2019	39.116	24.046
Udskudt skat af årets resultat	9.486	15.070
	<b>48.602</b>	<b>39.116</b>
Udskudt skat påhviler følgende poster:		
Fremført underskud fra tidligere år	48.602	39.116
	<b>48.602</b>	<b>39.116</b>

### 5. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital 1. januar 2019	50.000	50.000
	<b>50.000</b>	<b>50.000</b>

### 6. Overført resultat

Overført resultat 1. januar 2019	-150.489	-97.077
Årets overførte resultat	-6.677	-53.412
	<b>-157.166</b>	<b>-150.489</b>

### 7. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2019 kr.	Kortfristet del af lang- fristet gæld kr.	Langfristet gæld 31/12 2019 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	2.132.047	80.000	2.052.047	1.731.000
Deposita	18.000	0	18.000	0
Gæld til associerede virksomheder	637.500	0	637.500	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	637.500	0	637.500	0
	<b>3.425.047</b>	<b>80.000</b>	<b>3.345.047</b>	<b>1.731.000</b>

## Noter

---

### 7. Gældsforpligtelser (fortsat)

Gæld i alt 31/12 2019 kr.	Kortfristet del af lang- fristet gæld kr.	Langfristet gæld 31/12 2019 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
---------------------------------	--	--	-------------------------------

### 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.132 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 3.542 t.kr.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Villa Merrild ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### 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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

### 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.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Resultatopgørelsen

#### **Bruttotab**

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### **Skat af årets resultat**

Årets skat, der 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

#### **Nedskrivning på anlægsaktiver**

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt 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.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består.

#### **Investeringsejendomme**

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

Investeringsjendomme 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 er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens 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".

Investeringsjendomme 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".

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres mod regnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samti dig.

Udskudt skat er skatten af alle 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 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.