

Villa 84 ApS

**Grønnegade 77 B, st.
8000 Aarhus C**

CVR-nr. 38 15 64 89

Årsrapport for 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 11/03 2020

Mads Høgh
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2019	11
Balance pr. 31. december 2019	12
Egenkapitalopgørelse	14
Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 2019	15
Noter til årsrapporten	16

Selskabsoplysninger

Selskabet

Villa 84 ApS
Grønnegade 77 B, st.
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 38 15 64 89
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2019
Stiftet: 3. november 2016
Hjemsted: Aarhus

Direktion

Mads Høgh, direktør

Revision

Roesgaard & Partners
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Sønderbrogade 16
8700 Horsens

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for Villa 84 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. 31. december 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter samt af selskabets pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 9. marts 2020

Direktion

Mads Høgh
direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Villa 84 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Villa 84 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Horsens, den 9. marts 2020

Roesgaard & Partners

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 54 31 28

Dorrit Kirckhoff Hansen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35838

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive udlejning af udlejningsejendomme samt hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et overskud på kr. 1.644.632, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på kr. 1.607.997.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Villa 84 ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Ejendommen har ændret anvendelse fra Grunde og bygninger, som er indregnet til kostpris fratrukket afskrivninger, til investeringsejendom under opførelse, som indregnes til dagsværdi. Ejendommen er opskrevet i forbindelse med ejerskifte i selskab. Ændring i anvendelsen har ingen indvirkning på sammenligningstal, resultat eller egenkapital.

Den anvendte regnskabspraksis ivotrigt er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2019 er aflagt i kr.

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.

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

Bruttotab

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af huslejeindtægter med fradrag af ejendommens driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter, som består af periodiserede huslejeindtægter, indregnes i resultatopgørelsen, hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Huslejeindtægter indregnes eksklusive moms.

Ejendommens driftsomkostninger

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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

Materielle anlægsaktiver under opførelse

Materielle anlægsaktiver under opførelse omfatter Investeringsejendomme under opførelse, som udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Anvendt regnskabspraksis

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelig risiko for værdiændringer.

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.

Gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme fordelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider og selskabets likvider ved årets begyndelse og slutning.

Likviditetsvirkningen af køb og salg af virksomheder vises separat under pengestrømme fra investeringsaktivitet. I pengestrømsopgørelsen indregnes pengestrømme vedrørende købte virksomheder fra anskaffelsestidspunktet, og pengestrømme vedrørende solgte virksomheder indregnes frem til salgstidspunktet.

Pengestrømme fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som selskabets resultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af selskabets aktiekapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Anvendt regnskabspraksis

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
Bruttotab		(60.367)	(40.479)
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>0</u>	<u>(40.446)</u>
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		(60.367)	(80.925)
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	<u>2.201.194</u>	<u>0</u>
Resultat før finansielle poster		2.140.827	(80.925)
Finansielle indtægter	2	417	0
Finansielle omkostninger	3	<u>(54.837)</u>	<u>(97.057)</u>
Resultat før skat		2.086.407	(177.982)
Skat af årets resultat	4	<u>(441.775)</u>	<u>29.177</u>
Årets resultat		<u>1.644.632</u>	<u>(148.805)</u>
Overført resultat		<u>1.644.632</u>	<u>(148.805)</u>
		<u>1.644.632</u>	<u>(148.805)</u>

Balance pr. 31. december 2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		0	3.110.454
Materielle anlægsaktiver under udførelse		<u>13.649.785</u>	<u>0</u>
Materielle anlægsaktiver	5	<u>13.649.785</u>	<u>3.110.454</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>13.649.785</u>	<u>3.110.454</u>
Udskudt skatteaktiv	7	<u>0</u>	<u>56.259</u>
Tilgodehavender		<u>0</u>	<u>56.259</u>
Likvide beholdninger		<u>1.293.719</u>	<u>6.090</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.293.719</u>	<u>62.349</u>
Aktiver i alt		<u>14.943.504</u>	<u>3.172.803</u>

Balance pr. 31. december 2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		<u>1.557.997</u>	<u>(86.635)</u>
Egenkapital	6	<u>1.607.997</u>	<u>(36.635)</u>
Hensættelse til udskudt skat	7	<u>385.516</u>	<u>0</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>385.516</u>	<u>0</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		49.723	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		12.890.268	0
Anden gæld		<u>10.000</u>	<u>3.209.438</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>12.949.991</u>	<u>3.209.438</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>12.949.991</u>	<u>3.209.438</u>
Passiver i alt		<u>14.943.504</u>	<u>3.172.803</u>
Eventualforpligtelser	8		

Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2019	50.000	(86.635)	(36.635)
Årets resultat	0	1.644.632	1.644.632
Egenkapital 31. december 2019	50.000	1.557.997	1.607.997

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
Årets resultat		1.644.632	(148.805)
Reguleringer	9	(1.704.999)	108.326
Ændring i driftskapital	10	(1.319.332)	166.982
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		(1.379.699)	126.503
Renteindbetalinger og lignende		417	0
Renteudbetalinger og lignende		(54.837)	(97.057)
Pengestrømme fra driftsaktivitet		(1.434.119)	29.446
Køb af materielle anlægsaktiver		(8.338.137)	(66.719)
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		(8.338.137)	(66.719)
Optagelse af gæld hos tilknyttede virksomheder		11.059.885	0
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		11.059.885	0
Ændring i likvider		1.287.629	(37.273)
Likvider 1. januar 2019		6.090	43.363
Likvider 31. december 2019		1.293.719	6.090
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		1.293.719	6.090
Likvider 31. december 2019		1.293.719	6.090

Noter til årsrapporten

	2019	2018
	kr.	kr.
1 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af driftsforbedringer	2.201.194	0
Værdiregulering investeringsejendomme	2.201.194	0
Værdireguleringer af investeringsaktiver i alt	2.201.194	0
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	417	0
	417	0
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	17.697	0
Andre finansielle omkostninger	37.140	97.057
	54.837	97.057
4 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	441.775	(29.177)
	441.775	(29.177)

Noter til årsrapporten

5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger	Materielle an- lægsaktiver un- der udførelse
Kostpris 1. januar 2019	3.189.374	0
Tilgang i årets løb	0	8.338.137
Overførsler i årets løb	(3.189.374)	3.110.454
Kostpris 31. december 2019	0	11.448.591
Opskrivninger 1. januar 2019	0	0
Årets opskrivninger	0	2.201.194
Opskrivninger 31. december 2019	0	2.201.194
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019	78.920	0
Overførsler i årets løb	(78.920)	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2019	0	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	0	13.649.785

6 Egenkapital

Virksomhedskapitalen består af 50 anparter à nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Virksomhedskapitalen har udviklet sig således:

	2019	2018	2017
	kr.	kr.	kr.
Virksomhedskapital 1. januar 2019	50.000	50.000	0
Tilgang i året	0	0	50.000
Virksomhedskapital	50.000	50.000	50.000

Noter til årsrapporten

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	kr.	kr.
7 Hensættelse til udskudt skat		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2019	(56.259)	(27.082)
Udskudt skat indregnet på egenkapitalen	441.775	(29.177)
Overført til aktiver	<u>0</u>	<u>56.259</u>
Hensættelse til udskudt skat 31. december 2019	<u>385.516</u>	<u>0</u>
Materielle anlægsaktiver	466.900	0
Skattemæssigt underskud	(81.384)	(56.259)
Overført til udskudt skatteaktiv	<u>0</u>	<u>56.259</u>
	<u>385.516</u>	<u>0</u>
Udskudt skatteaktiv		
Opgjort skatteaktiv	<u>0</u>	<u>56.259</u>
Regnskabsmæssig værdi	<u>0</u>	<u>56.259</u>

8 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Høgh Invest 2005 A/S (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildekat på udbytter, renter og royalties.

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	kr.	kr.
9 Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle indtægter	(417)	0
Finansielle omkostninger	54.837	97.057
Af- og nedskrivninger	(2.201.194)	40.446
Skat af årets resultat	<u>441.775</u>	<u>(29.177)</u>
	<u>(1.704.999)</u>	<u>108.326</u>

Noter til årsrapporten

10 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

Ændring i leverandører mv.	<u>(1.319.332)</u>	<u>166.982</u>
	<u>(1.319.332)</u>	<u>166.982</u>