

# **Ejendomsselskabet Villefrance ApS**

Godthåbsvej 6 B, 9230 Svenstrup J

CVR-nr. 81 23 14 19

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. maj 2019.

---

Oluf Hjortlund  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

|  | <u>Side</u> |
|--|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                                   |             |
| Ledelsespåtegning                                    | 1           |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab      | 2           |
| <br><b>Ledelsesberetning</b>                         |             |
| Selskabsoplysninger                                  | 3           |
| Ledelsesberetning                                    | 4           |
| <br><b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018</b> |             |
| Resultatopgørelse                                    | 5           |
| Balance  | 6           |
| Noter  | 8           |
| Anvendt regnskabspraksis                             | 10          |

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Ejendomsselskabet Villefrance ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2018 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svenstrup J, den 15. april 2019

**Direktion**

Oluf Bagge Hjortlund

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til anpartshaverne i Ejendomsselskabet Villefrance ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Villefrance ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

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 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 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.

Aalborg, den 15. april 2019

### **Kvist & Jensen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 36 71 77 85

Jens Aaen

statsautoriseret revisor  
mne14950

**Selskabsoplysninger**

---

|                        |  |
|------------------------|--|
| <b>Selskabet</b>       | Ejendomsselskabet Villefrance ApS<br>Godthåbsvej 6 B<br>9230 Svenstrup J |
|                        | CVR-nr.: 81 23 14 19   |
|                        | Stiftet: 21. juni 1977   |
|                        | Hjemsted: Aalborg  |
|                        | Regnskabsår: 1. januar - 31. december                                    |
| <b>Direktion</b>       | Oluf Bagge Hjortlund   |
| <b>Revisor</b>         | Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab                  |
| <b>Modervirksomhed</b> | Bauta Gruppen IVS  |

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af køb, salg, besiddelse og udlejning af fast ejendom samt anden dermed i forbindelse stående virksomhed.

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

Årets bruttofortjeneste udgør 208 t.kr. mod 483 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 2.050 t.kr. mod 279 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Det aflagte regnskabsår 2018 omfatter en 12 måneders regnskabsperiode mod 18 måneder for sammenligningsåret 2017.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

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

**Resultatopgørelse**

| <u>Note</u>                                     | 1/1 2018<br>- 31/12 2018 | 1/7 2016<br>- 31/12 2017 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                        | <b>207.963</b>           | <b>482.781</b>           |
| 1 Værdiregulering af investeringsejendomme      | 2.320.549                | 0                        |
| <b>Driftsresultat</b>                           | <b>2.528.512</b>         | <b>482.781</b>           |
| Andre finansielle indtægter                     | 176.284                  | 31.453                   |
| 2 Øvrige finansielle omkostninger               | -76.803                  | -156.248                 |
| <b>Resultat før skat</b>                        | <b>2.627.993</b>         | <b>357.986</b>           |
| Skat af årets resultat                          | -578.159                 | -78.756                  |
| <b>Årets resultat</b>                           | <b>2.049.834</b>         | <b>279.230</b>           |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>         |                          |                          |
| Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret | 4.014.992                | 0                        |
| Overføres til overført resultat                 | 0                        | 279.230                  |
| Disponeret fra overført resultat                | -1.965.158               | 0                        |
| <b>Disponeret i alt</b>                         | <b>2.049.834</b>         | <b>279.230</b>           |

**Balance 31. december**

| <b>Aktiver</b>           |  | <u>2018</u>             | <u>2017</u>              |
|--------------------------|--|-------------------------|--------------------------|
| <u>Note</u>              |  |                         |                          |
| <b>Anlægsaktiver</b>     |  |                         |                          |
| 3                        | Investeringsejendomme                        | <u>9.750.000</u>        | <u>7.192.612</u>         |
|                          | Materielle anlægsaktiver i alt               | <u>9.750.000</u>        | <u>7.192.612</u>         |
|                          | <b>Anlægsaktiver i alt</b>                   | <b><u>9.750.000</u></b> | <b><u>7.192.612</u></b>  |
| <b>Omsætningsaktiver</b> |  |                         |                          |
|                          | Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser  | 0                       | 450                      |
|                          | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 152.686                 | 3.740.299                |
|                          | Tilgodehavende selskabsskat                  | 0                       | 154                      |
|                          | Andre tilgodehavender                        | <u>0</u>                | <u>249.792</u>           |
|                          | Tilgodehavender i alt                        | <u>152.686</u>          | <u>3.990.695</u>         |
|                          | Likvide beholdninger                         | <u>424</u>              | <u>273.393</u>           |
|                          | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>               | <b><u>153.110</u></b>   | <b><u>4.264.088</u></b>  |
|                          | <b>Aktiver i alt</b>                         | <b><u>9.903.110</u></b> | <b><u>11.456.700</u></b> |



**Balance 31. december**

| <b>Passiver</b>               |  | <u>2018</u>             | <u>2017</u>              |
|-------------------------------|--|-------------------------|--------------------------|
| Note                          |  |                         |                          |
| <b>Egenkapital</b>            |  |                         |                          |
| 4                             | Virksomhedskapital                           | 200.000                 | 200.000                  |
| 5                             | Overført resultat                            | 1.940.404               | 3.905.562                |
|                               | <b>Egenkapital i alt</b>                     | <b><u>2.140.404</u></b> | <b><u>4.105.562</u></b>  |
| <b>Hensatte forpligtelser</b> |  |                         |                          |
|                               | Hensættelser til udskudt skat                | 931.993                 | 353.834                  |
|                               | <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>          | <b><u>931.993</u></b>   | <b><u>353.834</u></b>    |
| <b>Gældsforpligtelser</b>     |  |                         |                          |
| 6                             | Gæld til realkreditinstitutter               | 5.775.330               | 6.104.004                |
|                               | Langfristede gældsforpligtelser i alt        | <u>5.775.330</u>        | <u>6.104.004</u>         |
|                               | Kortfristet del af langfristet gæld          | 168.000                 | 0                        |
|                               | Gæld til pengeinstitutter                    | 710.547                 | 784.276                  |
|                               | Leverandører af varer og tjenesteydelser     | 176.103                 | 10.000                   |
|                               | Anden gæld                                   | 733                     | 99.024                   |
|                               | Kortfristede gældsforpligtelser i alt        | <u>1.055.383</u>        | <u>893.300</u>           |
|                               | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>              | <b><u>6.830.713</u></b> | <b><u>6.997.304</u></b>  |
|                               | <b>Passiver i alt</b>                        | <b><u>9.903.110</u></b> | <b><u>11.456.700</u></b> |
| 7                             | <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b> |                         |                          |
| 8                             | <b>Eventualposter</b>                        |                         |                          |

## Noter

---

|   | 1/1 2018<br>- 31/12 2018 | 1/7 2016<br>- 31/12 2017 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| <b>1. Værdiregulering af investeringsejendomme</b>  |                          |                          |
| Værdiregulering som følge af ændret afkastkrav  | 2.320.549                | 0                        |
|   | <b>2.320.549</b>         | <b>0</b>                 |
| <b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>   |                          |                          |
| Andre finansielle omkostninger  | 76.803                   | 156.248                  |
|   | <b>76.803</b>            | <b>156.248</b>           |
|   | 31/12 2018               | 31/12 2017               |
| <b>3. Investeringsejendomme</b>   |                          |                          |
| Kostpris 1. januar 2018   | 5.095.157                | 1.752.545                |
| Tilgang i årets løb   | 236.839                  | 3.342.612                |
| <b>Kostpris 31. december 2018</b>   | <b>5.331.996</b>         | <b>5.095.157</b>         |
| Regulering til dagsværdi 1. januar 2018   | 2.097.455                | 2.097.455                |
| Årets regulering til dagsværdi  | 2.320.549                | 0                        |
| <b>Regulering til dagsværdi 31. december 2018</b>   | <b>4.418.004</b>         | <b>2.097.455</b>         |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>  | <b>9.750.000</b>         | <b>7.192.612</b>         |
| <p>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.</p> <p>Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.</p> |                          |                          |
| <b>4. Virksomhedskapital</b>  |                          |                          |
| Virksomhedskapital 1. januar 2018   | 200.000                  | 200.000                  |
|   | <b>200.000</b>           | <b>200.000</b>           |

**Noter**

|  | <u>31/12 2018</u>       | <u>31/12 2017</u>       |
|--|-------------------------|-------------------------|
| <b>5. Overført resultat</b>                              |                         |                         |
| Overført resultat 1. januar 2018                         | 3.905.562               | 3.626.332               |
| Årets overførte overskud eller underskud                 | -1.965.158              | 279.230                 |
| Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret          | 4.014.992               | 0                       |
| Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret | <u>-4.014.992</u>       | <u>0</u>                |
|  | <b><u>1.940.404</u></b> | <b><u>3.905.562</u></b> |
| <b>6. Gæld til realkreditinstitutter</b>                 |                         |                         |
| Gæld til realkreditinstitutter i alt                     | 5.943.330               | 6.104.004               |
| Heraf forfalder inden for 1 år                           | <u>-168.000</u>         | <u>0</u>                |
|  | <b><u>5.775.330</u></b> | <b><u>6.104.004</u></b> |
| Andel af gæld, der forfalder efter 5 år                  | <u>5.011.000</u>        | <u>5.216.000</u>        |

**7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.944 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 9.750 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

**8. Eventualposter****Sambeskatning**

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Bauta Gruppen IVS, CVR-nr. 37 43 72 04 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Villefrance 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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurs tab 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske 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 (fuld fordeling).

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens 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 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”.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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”.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### 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 modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsselskabet Villefrance ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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 nettorealisationsværdi.

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

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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