REVISIONSFIRMAET EDELBO & LUND-LARSEN
STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB

FREDERIKSHOLMS KANAL 2
DK-1220 KØBENHAVN K
TELEFON: +45 33 43 64 00
TELEFAX: +45 33 43 64 01
INTERNET: www.lund-larsen.dk
EMAIL: ll@lund-larsen.dk
CVR-NR: 32 32 72 49

VILLA RANDERS ApS

CVR-NR. 31 60 43 70

ÅRSRAPPORT FOR PERIODEN
1. OKTOBER 2013 TIL 31. DECEMBER 2014

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 1 / 7 2015

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	SIDE
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2 - 3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. oktober 2013 - 31. december 2014	
Anvendt regnskabspraksis	6 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Noter	12 - 14

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. oktober 2013 - 31. december 2014 for Villa Randers ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. oktober 2013 - 31. decemeber 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kgs. Lyngby, den 31. maj 2015

DIREKTION

_____

Gert Bjerregaard Christensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til ledelsen i Villa Randers ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Villa Randers ApS for regnskabsåret 1. oktober 2013 - 31. december 2014, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar
Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. oktober 2013 - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold
Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henlede opmærksomheden på, at selskabet har tabt over halvdelen af sin kapital.

-fortsættes-

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

-fortsat-

Udtalelse om ledelsesberetningen
Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 31. maj 2015

REVISIONSFIRMAET EDELBO & LUND-LARSEN
STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB

Palle Mørch
Statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

SELSKABSNAVN:	Villa Randers ApS c/o DATEA A/S Lyngby Hovedgade 4 2800 Kgs. Lyngby
	CVR-nr. 31 60 43 70
	Hjemstedskommune: Århus
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
DIREKTION:	Gert Bjerregaard Christensen
REVISOR:	RevisionsFirmaet Edelbo & Lund-Larsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Frederiksholms Kanal 2, 1. 1220 København K

LEDELSESBERETNING

HOVEDAKTIVITETER

Selskabets formål er at erhverve, udvikle og sælge fast ejendom, herunder opførsel af ejendomme samt hermed beslægtet virksomhed.

USIKKERHEDER OG USÆDVANLIGE FORHOLD

Efter ledelsens opfattelse, eksisterer der ikke konkrete usikkerheder eller usædvanlige forhold, der påvirker indregningen og målingen i årsregnskabet.

UDVIKLING I AKTIVITETER OG ØKONOMISKE FORHOLD

Selskabets driftsresultat udviser for regnskabsåret et resultat på -4.041.769 kr.

Årets resultat svarer til ledelsens forventninger.

Selskabet er omfattet af de selskabsretlige regler om kapitaltab. Selskabets ledelse forventer at kunne re-etablere egenkapitalen i de kommende år ved driftsmæssig optimering og udvikling af selskabets ejendomme.

BEGIVENHEDER EFTER REGNSKABSÅRETS AFSLUTNING

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for Villa Randers ApS for perioden 1. oktober 2013 - 31. december 2014 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Sammenligningstal
Selskabet har ændret regnskabsperiode. Indeværende regnskab indeholder en periode på 15 måneder, hvor sammenligningstallene dækker en periode på 12 måneder.

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.

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 ricisi, der fremkommer inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste

Huslejeindtægter, indtægter ved salg af ejendomme, direkte omkostninger, herunder bogført værdi af solgte ejendomme og andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten bruttofortjeneste i henhold til årsregnskabslovens § 32.

Fortjeneste og tab ved salg af ejendomme medregnes i resultatopgørelsen i den periode, hvor salgsaftalen er endeligt indgået.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration og lokaler mv.

-fortsættes-

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

-fortsat-

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 og transaktioner i fremmed valuta samt godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Ekstraordinære indtægter og omkostninger

Ekstraordinære indtægter og omkostninger indeholder indtægter og omkostninger, som hidrører fra begivenheder eller transaktioner, der klart afviger fra den ordinære drift og som ikke forventes at være af tilbagevendende karakter.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber 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 skattemæssige overskud. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen således, at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme defineres som grunde og bygninger, en del af en bygning - eller både grund og bygninger, som besiddes for at opnå lejeindtægter, kapitalgevinst eller begge dele.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes anskaffelsessum og direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles herefter til dagsværdi og samtlige værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen i posten "Årets værdiregulering". Dagsværdi opgøres på grundlag af en normalindtjeningsmodel med udgangspunkt i en systematisk vurdering af de enkelte ejendommes forventede afkast.

Der foretages ikke afskrivninger på investeringsejendomme, idet den løbende værdiforringelse af ejendommene afspejles i den opgjorte værdi.

Anskaffelser under 12.600 kr. udgiftsføres i anskaffelsesåret.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

-fortsættes-

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

-fortsat-

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Skyldig skat 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 gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling og forpligtelsen.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter måles på tidspunktet for lånoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til dagsværdi.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdi.

RESULTATOPGØRELSE

Note		1/10 2013 - 31/12 2014 Kr.	1/10 2012 - 30/9 2013 Kr.
	BRUTTORESULTAT	-1.728.711	1.036.431
1	Personaleomkostninger	-226.449	0
	Administrationsomkostninger	-234.623	-228.882
	RESULTAT FØR AFSKRIVNINGER	-2.189.783	807.549
	Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	-2.966.999	40.000
	RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	-5.156.782	847.549
2	Finansielle indtægter	6.473	6.439
3	Finansielle omkostninger	-610.376	-872.077
	RESULTAT FØR EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER	-5.760.685	-18.089
	Ekstra ordinære indtægter	356.124	3.420.000
	RESULTAT FØR SKAT	-5.404.561	3.401.911
4	Skat af årets resultat	1.362.793	-801.188
	ÅRETS RESULTAT	-4.041.769	2.600.723
	RESULTATDISPONERING		
	Udbytte	0	0
	Overført resultat	-4.041.769	2.600.723
	Disponeret i alt	-4.041.769	2.600.723

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2014

AKTIVER

Note		2014 Kr.	2013 Kr.
	ANLÆGSAKTIVER:		
	MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:		
5	Investeringsejendomme	21.000.001	28.407.000
	ANLÆGSAKTIVER I ALT	21.000.001	28.407.000
	OMSÆTNINGSAKTIVER:		
	TILGODEHAVENDER:		
	Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser	37.911	13.437
	Tilgodehavende hos tilknyttet virksomhed	374.230	57.693
7	Udskudt skatteaktiv	404.670	0
	Tilgodehavende selskabsskat i sambeskatning	37.069	0
	Andre tilgodehavender	14.495	28.875
	Periodeafgrænsningsposter	2.247	75.492
		870.621	175.497
	Likvide beholdninger	119.710	0
	OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	990.331	175.497
	AKTIVER I ALT	21.990.332	28.582.497

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2014

PASSIVER

Note		2014 Kr.	2013 Kr.
6	**EGENKAPITAL:**		
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	-3.101.923	939.845
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0
	EGENKAPITAL I ALT	-2.976.923	1.064.845
	HENSATTEFORPLIGTELSER:		
7	Udskudt skat	0	921.054
8	**LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:**		
	Prioritetsgæld	12.648.193	14.521.333
	Gæld til tilknyttede virksomheder	11.708.001	0
		24.356.194	14.521.333
	KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:		
	Kortfristet del af langfristet gæld	0	0
	Gæld til pengeinstitutter	5.464	10.993.853
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.857	11.068
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	150.000
	Anden gæld	584.739	920.343
		611.061	12.075.264
	GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	24.967.255	26.596.597
	PASSIVER I ALT	21.990.332	28.582.497

9 **Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser**

NOTER

Note		1/10 2013 - 31/12 2014 Kr.	1/10 2012 - 30/9 2013 Kr.
1	**PERSONALEOMKOSTNINGER:**		
	Lønninger og gager	214.046	0
	Øvrig social sikring og øvrige personaleudgifter	12.403	0
		226.449	0
2	**FINANSIELLE INDTÆGTER, NETTO:**		
	Renter, tilknyttede virksomheder og andre nærtstående parter	5.734	854
	Øvrige finansielle indtægter	739	5.585
		6.473	6.439
3	**FINANSIELLE OMKOSTNINGER, NETTO:**		
	Renter, tilknyttede virksomheder og andre nærtstående parter	0	0
	Øvrige finansielle omkostninger	610.376	872.077
		610.376	872.077
4	**SKAT AF ÅRETS RESULTAT:**		
	Skat af årets resultat	-37.069	0
	Årets regulering udskudt skat	-1.325.724	801.188
		-1.362.793	801.188
5	**INVESTERINGSEJENDOMME:**		
	Kostpris primo	24.906.138	24.906.138
	Tilgang	0	0
	Afgang	-4.123.262	0
	Kostpris ultimo	20.782.876	24.906.138
	Værdiregulering primo	3.500.862	3.460.862
	Årets afgang	-316.738	0
	Årets regulering	-2.966.999	40.000
	Værdiregulering ultimo	217.125	3.500.862
	Regnskabsmæssig værdi ultimo	21.000.001	28.407.000

NOTER

Note		1/10 2013 - 31/12 2014 Kr.	1/10 2012 - 30/9 2013 Kr.
6	**EGENKAPITAL:**		
	Selskabskapital primo	125.000	125.000
	Overført tidligere år	939.845	-1.660.878
	Overført årets resultat, jf. resultatdisponering	-4.041.769	2.600.723
		-3.101.923	939.845
	Egenkapital ultimo	-2.976.923	1.064.845

Note		1/10 2013 - 31/12 2014 Kr.
7	**UDSKUDT SKAT / UDSKUDT SKATTEAKTIV:**	
	Saldo primo	921.054
	Årets regulering	-1.325.724
	Saldo ultimo	-404.670
	Den udskudte skat kan fordeles på følgende hovedposter:	
	Investeringsejendomme	1.275.793
	Prioritetsgæld	-6.311
	Skattemæssige underskud til fremførsel	-2.991.524
		-1.722.042
	Udskudt skat, 23,5 %	-404.670

8 **LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:**

Af de samlede langfristede gældsforpligtelser, t.kr. 24.356 forfalder t.kr. 23.280 til betaling efter 5 år.

9 SIKKERHEDSSTILLELSER OG EVENTUALFORPLIGTELSER:

Til sikkerhed for selskabets gæld til realkreditinstitutter, 12.642 t.kr. er der afgivet pant i selskabets ejendomme, hvis bogførte værdi pr. 31. december 2014 andrager 21.000 t.kr.

Til sikkerhed for selskabets engagement med pengeinstitut er der deponeret ejerpantebreve nom. 17.561 t.kr. i selskabets ejendomme, hvis bogførte værdi pr. 31. december 2014 andrager 21.000 t.kr.

Til sikkerhed for engagement med pengeinstitut har selskabet stillet en deponeringskonto. Deponeringskontoen indgår i de likvide beholdninger og har en regnskabsmæssig værdi på 69 t.kr.

Selskabet har afgivet kautionserklæring som selvskyldnerkautionist for følgende tilknyttede selskabers engagementer med de respektive selskabers pengeinstitut:
- Real Estate Development ApS.
- Futura Bolig Administration ApS.
- Futura Ejendomsinvest ApS.
- Futura Enghusene ApS.
- Lejlighed Randers ApS.

Villa Randers ApS er sambeskattet med modervirksomheden Real Estate Development ApS og moderselskabets øvige datterselskaber. Som helejet datterselskab hæfter Villa Randers ApS ubegrænset og solidarisk med de øvrige virksomheder inden for sambeskatningskredsen for danske selskabsskatter samt dansk kildeskat på renter, royalties og udbytter for alle tilknyttede danske selskaber i koncernen. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.