

**Villaflex Enfamiliehuse ApS**  
**CVR-nr. 30486455**  
**Årsrapport 2012**

Godkendt på selskabets generalforsamling den 03.09.2013.

**Dirigent**

---

Navn: Johnny Nielsen

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2012	9
Balance pr. 31.12.2012	10
Egenkapitalopgørelse for 2012	12
Noter	13

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Villaflex Enfamiliehuse ApS  
Kringelholm 160  
3250 Gilleleje

CVR-nr.: 30486455

Hjemsted: Gilleleje

Regnskabsår: 01.01.2012 - 31.12.2012

### **Direktion**

Johnny Nielsen

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
0900 København C

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012 for Villaflex Enfamiliehuse ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2012 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gilleleje, den 03.09.2013

### Direktion

Johnny Nielsen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Villaflex Enfamiliehuse ApS

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Villaflex Enfamiliehuse ApS for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 for 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 afkræftende konklusion.

#### Forbehold

##### *Grundlag for afkræftende konklusion*

Årsregnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift. Som anført i note 1 i årsregnskabet er det en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at selskabets nuværende kreditfaciliteter kan opretholdes og udvides i takt med finansieringsbehovet. En udvidelse af selskabets kreditfaciliteter er efter vores opfattelse ikke sandsynlig. Vi tager derfor forbehold for, at årsregnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift.

Som følge af at vi ikke har fået fremlagt dokumentation for selskabets hæftelser kan vi ikke udtale os om fuldstændigheden heraf. Vi tager derfor forbehold for den mulige indvirkning på årsrapporten.

Som følge af ovenstående forhold samt manglende oplysning omkring opgørelse af skattepligtig indkomst for indkomståret 2011 har det ikke været muligt at revidere skatten, vi tager derfor forbehold for den mulige indvirkning heraf på årsrapporten.

#### Afkræftende konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, som følge af betydeligheden af de forhold, der er beskrevet i grundlaget for afkræftende konklusion, ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Selskabet har i årets løb udarbejdet ufuldstændige momsangivelser, hvilket er i strid med momsloven, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

Selskabet har primo regnskabsåret i strid med selskabsloven ydet lån til ledelsen jf. note 5, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

Selskabet har på balancetidspunktet tabt selskabskapitalen, og er dermed omfattet af Selskabslovens § 119.

Ledelsen har ikke overholdt sine pligter i henhold til Selskabslovens § 147, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnska-bet.

København, den 03.09.2013

### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Brian Rønne Nielsen  
statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er at besidde kapitalandele i datterselskaber.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 6. regnskabsår udviser et negativt resultat, som anses for utilfredsstillende - det skyldes projektudvikling og opførelse af en etageejendom i datterselskabet, som er uden for selskabets kernekompetence.

Fremadrettet er der fuld fokus på enfamiliehusene, som er kerneforretningen.

Vores koncept ”muligheder med mursten” er nu 100 % integreret i vores organisation, og giver kunderne et af markedets absolut bedste produkter. Villaflex fastholder fortsat sin position med et af markedets bedste energi- og miljørigtige byggekoncepter.

Muligheden for ”flytning” af igangværende byggerier i datterselskabet undersøges.

Selskabet og hele teamet har fokus på stabilitet, udvikling og tilpasning på alle nøgleområder for at sikre et af markedets bedste energi- og miljørigtige enfamiliehuse.

Egenkapitalen forventes reetableret ved positiv indtjening i fremtiden.

Selskabet har efter årsafslutningen planer om at ændre aktivitet til salg og opførelse af individuelle arkitekttegnede enfamiliehuse til helårsbrug. FLEX-villaer opbygges med bagvægge i henholdsvis træ, porebeton eller mursten. Facaderne leveres i mursten, træ og Aqua-panel eller lignende jf. kundernes ønsker.

De fleste FLEX-villaer opføres som nøglefærdige, dog er enkelte med ”let” medbyg.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Materielle og immaterielle anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Nedskrivning af finansielle aktiver

Nedskrivning af finansielle aktiver omfatter nedskrivning af finansielle aktiver, der ikke løbende måles til dagsværdi.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Selskabet er sambeskattet med alle danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## Balancen

### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi, hvis

## Anvendt regnskabspraksis

det vurderes uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

**Resultatopgørelse for 2012**

	<u>Note</u>	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 t.kr.</u>
<b>Bruttotab</b>		<b>(9.423)</b>	<b>81</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		(491.741)	0
Andre finansielle indtægter	2	0	1
Nedskrivning af finansielle aktiver		(228.638)	0
Andre finansielle omkostninger	3	(2.034)	(6)
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>(731.836)</b>	<b>76</b>
Skat af ordinært resultat		0	(20)
<b>Årets resultat</b>		<b>(731.836)</b>	<b>56</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		(491.741)	0
Overført resultat		(240.095)	56
		<b>(731.836)</b>	<b>56</b>

**Balance pr. 31.12.2012**

	<u>Note</u>	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 t.kr.</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	556
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	4	<u>0</u>	<u>556</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>0</u>	<u>556</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	212
Andre tilgodehavender		11.194	24
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	5	0	60
<b>Tilgodehavender</b>		<u>11.194</u>	<u>296</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>6.265</u>	<u>1</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>17.459</u>	<u>297</u>
<b>Aktiver</b>		<u>17.459</u>	<u>853</u>

**Balance pr. 31.12.2012**

	<u>Note</u>	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 t.kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125
Reserve for opskrivninger		0	412
Overført overskud eller underskud		<u>(175.256)</u>	<u>64</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>(50.256)</u></b>	<b><u>601</u></b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		11.135	11
Skyldig selskabsskat		23.066	19
Anden gæld	6	<u>33.514</u>	<u>222</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>67.715</u></b>	<b><u>252</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>67.715</u></b>	<b><u>252</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>17.459</u></b>	<b><u>853</u></b>
Going concern	1		
Eventualforpligtelser	7		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	8		

**Egenkapitalopgørelse for 2012**

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Reserve for opskrivnin- ger kr.</b>	<b>Overført overskud eller under- skud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	125.000	411.741	0	536.741
Årets resultat	0	(411.741)	(175.256)	(586.997)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>0</b>	<b>(175.256)</b>	<b>(50.256)</b>

## Noter

### 1. Going concern

Selskabet har tabt mere end halvdelen af egenkapitalen på balancetidspunktet. Ledelsen forventer at reetablere egenkapitalen via positive driftsresultater i datterselskaberne. Den fremtidige drift i datterselskaberne er afhængig af der opnås de fornødne kreditaftaler.

	<b>2012</b> <b>kr.</b>	<b>2011</b> <b>t.kr.</b>
<b>2. Andre finansielle indtægter</b>		
Øvrige finansielle indtægter	0	1
	<b>0</b>	<b>1</b>
	<b>2012</b> <b>kr.</b>	<b>2011</b> <b>t.kr.</b>
<b>3. Andre finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger i øvrigt	2.000	3
Øvrige finansielle omkostninger	34	3
	<b>2.034</b>	<b>6</b>
		<b>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b> <b>kr.</b>
<b>4. Finansielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		64.000
Tilgange		80.000
<b>Kostpris ultimo</b>		<b>144.000</b>
Opskrivninger primo		491.741
Tilbageførsel af opskrivninger		(491.741)
<b>Opskrivninger ultimo</b>		<b>0</b>
Årets nedskrivninger		(144.000)
<b>Nedskrivninger ultimo</b>		<b>(144.000)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b>0</b>

## Noter

	<u>Hjemsted</u>	<u>Rets- form</u>	<u>Ejer- andel %</u>	<u>Egenkapital kr.</u>	<u>Resultat kr.</u>
Dattervirksomheder:					
Villaflex Projektudvik- ling ApS	Gilleleje	ApS	100,00	(696.294)	(1.252.035)
Villaflex Erhverv ApS	Gilleleje	ApS	100,00	(2.292.228)	(2.212.228)

### 5. Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse

Selskabet har primo regnskabsåret ydet lån til selskabets ledelse stort 60 t.kr. Lånet er overtaget af Villaflex Projektudvikling ApS ved regnskabsårets begyndelse og der er således ikke påløbet renter i regnskabsåret

	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 t.kr.</u>
<b>6. Anden gæld</b>		
Moms og afgifter	18.514	20
Andre skyldige omkostninger	15.000	202
	<u>33.514</u>	<u>222</u>

### 7. Eventualforpligtelser

Selskabet er administrationselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabs-skattelovens regler herom fra og med 1. juli 2012 for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på ren-ter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Selskabet har pr. 31. december leasingaftaler med en restløbetid på mellem 35 og 38 mdr., med en samlet rest-forpligtelse på 371 t.kr..

### 8. Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

Johnny Nielsen, Kringelholm 160, 3250 Gilleleje ejer alle anparter i virksomheden og har dermed bestemmen-de indflydelse på dette.