

## **Vision 2036 ApS**

Tvebjergvej 44

9600 Aars

CVR-nr. 26621585

## **Årsrapport 01.07.2016 - 30.06.2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 04.10.2017

### **Dirigent**

---

Navn: Jan Sondrup

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2016/17	6
Balance pr. 30.06.2017	7
Egenkapitalopgørelse for 2016/17	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

Vision 2036 ApS  
Tvebjergvej 44  
9600 Aars

CVR-nr.: 26621585  
Hjemsted: Registreret i Vesthimmerlands  
Regnskabsår: 01.07.2016 - 30.06.2017

### Direktion

Karina Højbjerg Sondrup

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Løgstørvej 14  
Postboks 46  
9600 Aars

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2016 - 30.06.2017 for Vision 2036 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. 30.06.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2016 - 30.06.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aars, den 30.09.2017

### Direktion

Karina Højbjerg Sondrup

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Vision 2036 ApS

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Vision 2036 ApS for regnskabsåret 01.07.2016 - 30.06.2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2016 - 30.06.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### 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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

## Den uafhængige revisors erklæringer

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.

Aars, den 30.09.2017

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Ove Nørskov

statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet omfatter investering i fast ejendom og udlejning.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Regnskabsåret udviser et overskud på 522 t.kr.

Selskabets egenkapital er pr. 30.06.2017 på 993 t.kr. Af selskabets egenkapital er 125 t.kr. anpartskapital.

Med hensyn til den økonomiske stilling pr. 30.06.2017 samt den økonomiske udvikling i perioden 01.07.2016 – 30.06.2017 henvises i øvrigt til årsrapporten.

### Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør 4.150 t. kr. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede forventede normalindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, og en forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5 %-point vil reducere den samlede dagsværdi med 198 t. kr. jf. omtale heraf i regnskabets note 3.

### Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse for 2016/17

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>242.128</b>	<b>108.817</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		535.000	346.980
Af- og nedskrivninger	1	<u>(6.917)</u>	<u>(6.917)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>770.211</b>	<b>448.880</b>
Andre finansielle indtægter		15.647	83
Andre finansielle omkostninger	2	<u>(115.095)</u>	<u>(97.083)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>670.763</b>	<b>351.880</b>
Skat af årets resultat	3	<u>(148.634)</u>	<u>(77.249)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>522.129</u></b>	<b><u>274.631</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>522.129</u>	<u>274.631</u>
		<b><u>522.129</u></b>	<b><u>274.631</u></b>



**Balance pr. 30.06.2017**

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		4.150.067	3.834.050
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		3.458	10.375
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<u><b>4.153.525</b></u>	<u><b>3.844.425</b></u>
 <b>Anlægsaktiver</b>		 <u><b>4.153.525</b></u>	 <u><b>3.844.425</b></u>
 <b>Likvide beholdninger</b>		 <u><b>406.700</b></u>	 <u><b>57.941</b></u>
 <b>Omsætningsaktiver</b>		 <u><b>406.700</b></u>	 <u><b>57.941</b></u>
 <b>Aktiver</b>		 <u><b>4.560.225</b></u>	 <u><b>3.902.366</b></u>

## Balance pr. 30.06.2017

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital	5	125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		867.521	345.392
<b>Egenkapital</b>		<b>992.521</b>	<b>470.392</b>
Udskudt skat	6	541.000	422.500
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>541.000</b>	<b>422.500</b>
Gæld til realkreditinstitutter		619.367	651.706
Anden gæld		1.133.148	1.232.194
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>1.752.515</b>	<b>1.883.900</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	132.264	131.827
Gæld til tilknyttede virksomheder		941.922	852.447
Skyldige sambeskatningsbidrag		30.134	9.437
Anden gæld		169.869	131.863
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.274.189</b>	<b>1.125.574</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>3.026.704</b>	<b>3.009.474</b>
<b>Passiver</b>		<b>4.560.225</b>	<b>3.902.366</b>
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

## Egenkapitaloppgørelse for 2016/17

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	125.000	345.392	470.392
Årets resultat	0	522.129	522.129
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>867.521</b>	<b>992.521</b>

## Noter

	<b>2016/17</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>1. Af- og nedskrivninger</b>		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	6.917	6.917
	<b>6.917</b>	<b>6.917</b>
	<b>2016/17</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>2. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	35.038	18.947
Renteomkostninger i øvrigt	13.047	13.578
Dagsværdireguleringer	0	7.541
Øvrige finansielle omkostninger	67.010	57.017
	<b>115.095</b>	<b>97.083</b>
	<b>2016/17</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	30.134	4.592
Ændring af udskudt skat	118.500	72.657
	<b>148.634</b>	<b>77.249</b>

## Noter

	<b>Investe- rings- ejendomme kr.</b>	<b>Andre anlæg, drifts- materiel og inventar kr.</b>
<b>4. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo	4.096.670	41.500
Tilgange	45.947	0
Afgange	(264.930)	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>3.877.687</b>	<b>41.500</b>
Opskrivninger primo	(262.620)	0
Årets opskrivninger	535.000	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>272.380</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivninger primo	0	(31.125)
Årets afskrivninger	0	(6.917)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>(38.042)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>4.150.067</b>	<b>3.458</b>

Selskabets ejendomme er erhvervs –og beboelsesejendomme beliggende i Vesthimmerlands kommune. Investeringsejendommene er, jf. anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkast-baserede model.

Beboelsesejendomme udgør i alt 489 m<sup>2</sup>. og erhvervsejendomme udgør 1.004 m<sup>2</sup>.

Den årlige leje udgør 577 kr./m<sup>2</sup> for beboelsesejendomme og 165 kr./m<sup>2</sup> for erhvervsejendomme.

Afkastkravet udgør i gennemsnit 10% for beboelsesejendomme og 8,75% for erhvervsejendomme pr. 30.06.2017.

En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere dagsværdien af ejendommene med 62 t. kr. for beboelsesejendomme og 136 t. kr. for erhvervsejendomme.

Beboelsesejendomme er værdisat til 2.399 kr./m<sup>2</sup> og erhvervsejendomme er værdisat til 2.243 kr./m<sup>2</sup>.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdier.

Der er i værdien af investeringsejendomme indregnet en ejendom som endnu ikke er udviklet hvorfor denne er indregnet til kostpris. Værdien udgør 725 t. kr.

## Noter

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi kr.</u>	<u>Nominel værdi kr.</u>
<b>5. Virksomhedskapital</b>			
Anparter	125	1000	125.000
	<b>125</b>		<b>125.000</b>

### 6. Udskudt skat

Udskudt skat påhviler materielle anlægsaktiver.

	<u>Forfald inden for 12 måneder 2016/17 kr.</u>	<u>Forfald inden for 12 måneder 2015 kr.</u>	<u>Forfald efter 12 måneder 2016/17 kr.</u>	<u>Restgæld efter 5 år kr.</u>
<b>7. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	32.339	32.224	619.367	488.862
Anden gæld	99.925	99.603	1.133.148	611.609
	<b>132.264</b>	<b>131.827</b>	<b>1.752.515</b>	<b>1.100.471</b>

### 8. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Sonhøj Holding ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på udbytter for de sambeskattede selskaber.

### 9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved part i ejendomme.

Til sikkerhed for anden gæld er deponeret ejerpantebreve nom. 1.400 t.kr. i ejendom.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 4.150 t.kr.

## 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.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter lejeindtægt, ejendommenes omkostninger og andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Lejeindtægt indregnes, når lejer er berettiget til at gøre brug af lejemålet, og at lejeindtægten er forfaldet.

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

#### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter ejendommenes omkostninger som omfatter omkostninger til forsikring, ejendomsskat og vedligeholdelse.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

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

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter mv.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder 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 moderselskabet og alle moderselskabets øvrige danske datterselskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

3 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.



## Anvendt regnskabspraksis

### Investerings ejendomme

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem proventuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### 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.