

## Ejendommen Virkelyst 82 ApS

Virkelyst 82, 7400 Herning

CVR-nr. 26 99 81 66

## Årsrapport for 2015/16

13. regnskabsår

**Til Erhvervsstyrelsen**

Nærværende årsrapport er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. november 2016

---

Niels Hareskov Jensen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

|   | <u>Side</u> |
|---|-------------|
| <b>Påtegninger og erklæringer</b>               |             |
| Ledelsespåtegning                               | 2           |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 3           |
| <b>Ledelsesberetning</b>                        |             |
| Selskabsoplysninger                             | 4           |
| Beretning                                       | 5           |
| <b>Årsregnskab</b>                              |             |
| Resultatopgørelse                               | 6           |
| Balance   | 7           |
| Noter til årsrapporten                          | 8           |
| Regnskabspraksis                                | 10          |

## Ledespåtegning

Direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Ejendommen Virkelyst 82 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

Årsrapporten er ikke revideret, og vi erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 18. november 2016

### Direktion

Niels Hareskov Jensen

Johannes Hareskov

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i Ejendommen Virkelyst 82 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendommen Virkelyst 82 ApS for regnskabsåret 2015/16 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.

Herning, den 18. november 2016

### **Vistisen & Lunde**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Flemming Sillesen

Statsautoriseret revisor

**Selskabsoplysninger**

|                  |   |
|------------------|---|
| <b>Selskabet</b> | Ejendommen Virkelyst 82 ApS<br>Virkelyst 82<br>7400 Herning                                   |
|                  | CVR-nr.: 26 99 81 66  |
|                  | Stiftet: 15. december 2003  |
|                  | Hjemstedskommune: Herning   |
|                  | Regnskabsår: 1. juli til 30. juni   |
| <b>Direktion</b> | Niels Hareskov Jensen<br>Johannes Hareskov  |
| <b>Revisor</b>   | Vistisen & Lunde<br>Statsautoriseret Revisionspartnerselskab<br>Guldborgvej 1<br>7400 Herning |

## Beretning

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og udleje fast ejendom samt forestå dermed forbundne aktiviteter.

### Udviklingen i regnskabsåret

Regnskabsåret blev som forventet og anses som værende tilfredsstillende.

**Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni**

|                               | Note | 2015/16<br>DKK        | 2014/15<br>DKK        |
|-------------------------------|------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>      |      | <b>249.443</b>        | <b>217.814</b>        |
| Finansielle indtægter         | 1    | 6.897                 | 6.019                 |
| Finansielle omkostninger      | 2    | <u>-64.400</u>        | <u>-72.175</u>        |
| <b>Resultat før skat</b>      |      | <b>191.940</b>        | <b>151.658</b>        |
| Skat af årets resultat        | 3    | <u>-42.226</u>        | <u>-33.440</u>        |
| <b>Årets resultat</b>         |      | <b><u>149.714</u></b> | <b><u>118.218</u></b> |
| Der foreslås fordelt således: |      |                       |                       |
| Overført resultat             |      | <u>149.714</u>        | <u>118.218</u>        |
|                               |      | <b><u>149.714</u></b> | <b><u>118.218</u></b> |

## Balance pr. 30. juni

### Aktiver

|   | Note | 2016<br>DKK      | 2015<br>DKK      |
|---|------|------------------|------------------|
| Investeringsejendomme                       |      | 6.500.000        | 6.500.000        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>             | 4    | <b>6.500.000</b> | <b>6.500.000</b> |
| Andre værdipapirer og kapitalandele         |      | 3.000            | 11.355           |
| <b>Finansielle anlægsaktiver</b>            |      | <b>3.000</b>     | <b>11.355</b>    |
| <b>Anlægsaktiver</b>                        |      | <b>6.503.000</b> | <b>6.511.355</b> |
| Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder |      | 135.087          | 136.977          |
| <b>Tilgodehavender</b>                      |      | <b>135.087</b>   | <b>136.977</b>   |
| <b>Likvide beholdninger</b>                 |      | <b>5.123</b>     | <b>8.229</b>     |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                    |      | <b>140.210</b>   | <b>145.206</b>   |
| <b>Aktiver</b>                              |      | <b>6.643.210</b> | <b>6.656.561</b> |

### Passiver

|   |   |                  |                  |
|---|---|------------------|------------------|
| Anpartskapital  |   | 125.000          | 125.000          |
| Overført resultat   |   | 3.325.946        | 3.176.232        |
| <b>Egenkapital</b>  | 5 | <b>3.450.946</b> | <b>3.301.232</b> |
| Hensættelse til udskudt skat                              | 6 | 722.309          | 689.714          |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                             |   | <b>722.309</b>   | <b>689.714</b>   |
| Gæld til realkreditinstitutter                            |   | 2.145.435        | 2.397.236        |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>                    | 7 | <b>2.145.435</b> | <b>2.397.236</b> |
| Langfristede gældsforpligtelser, forfalder inden for 1 år |   | 252.000          | 208.654          |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                         |   | 32.132           | 30.896           |
| Anden gæld  |   | 40.388           | 28.829           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>                    |   | <b>324.520</b>   | <b>268.379</b>   |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                                 |   | <b>2.469.955</b> | <b>2.665.615</b> |
| <b>Passiver</b>   |   | <b>6.643.210</b> | <b>6.656.561</b> |
| <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>              | 8 |                  |                  |
| <b>Eventualforpligtelser</b>                              | 9 |                  |                  |



## Noter til årsrapporten

|   | 2015/16<br>DKK | 2014/15<br>DKK       |                  |
|---|----------------|----------------------|------------------|
| <b>1 Finansielle indtægter</b>  |                |                      |                  |
| Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder  | 6.866          | 5.838                |                  |
| Andre finansielle indtægter   | 31             | 181                  |                  |
|   | <u>6.897</u>   | <u>6.019</u>         |                  |
| <b>2 Finansielle omkostninger</b>   |                |                      |                  |
| Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder   | 1.236          | 356                  |                  |
| Andre finansielle omkostninger  | 63.164         | 71.819               |                  |
|   | <u>64.400</u>  | <u>72.175</u>        |                  |
| <b>3 Skat af årets resultat</b>   |                |                      |                  |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst  | 9.631          | 984                  |                  |
| Regulering af udskudt skat  | 32.595         | 32.456               |                  |
|   | <u>42.226</u>  | <u>33.440</u>        |                  |
| <b>4 Materielle anlægsaktiver</b>   |                |                      |                  |
| Regnskabsmæssig værdi af investeringsejendomme uden opskrivning og afskrivning herpå udgør DKK 3.627.222.   |                |                      |                  |
| <b>5 Egenkapital</b>  |                |                      |                  |
|   | Anpartskapital | Overført<br>resultat | I alt            |
| Egenkapital pr. 1. juli   | 125.000        | 3.176.232            | 3.301.232        |
| Årets resultat  | <u>0</u>       | <u>149.714</u>       | <u>149.714</u>   |
| Egenkapital pr. 30. juni  | <u>125.000</u> | <u>3.325.946</u>     | <u>3.450.946</u> |
| <b>6 Hensættelse til udskudt skat</b>   |                |                      |                  |
| Udskudt skat vedrører anlægsaktiver og gældsforpligtelser .   |                |                      |                  |
| <b>7 Langfristede gældsforpligtelser</b>  |                |                      |                  |
| Heraf forfalder DKK 1.120.000 til betaling mere end 5 år efter balancetidspunktet.  |                |                      |                  |
| <b>8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>  |                |                      |                  |
| Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 2.397.435, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni udgør DKK 6.500.000. |                |                      |                  |

## Noter til årsrapporten

### 9 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og de øvrige selskaber i koncernen. Som helejet datterselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med moderselskabet og de øvrige selskaber i sambeskatningen for selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen er indregnet i moderselskabets balance, hvorfor der henvises til årsrapporten for dette selskab. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

## Regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendommen Virkelyst 82 ApS for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B

Regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen ved forfald. Huslejeindtægter indregnes eksklusiv moms.

### Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger til ejendomsskat, ejendomsforsikring, renovation samt vedligeholdelse af ejendommen.

## Regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, mv.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, kursregulering på værdipapirer, samt tillæg og godtgørelse under aconto-skatteordningen.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

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

Selskabet er sambeskattet med de koncernforbundne virksomheder.

ONJ Holding ApS fungerer som administrationselskab. Den samlede skat af sambeskatningsindkomsten hensættes og betales af ONJ Holding ApS.

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i forhold til selskabernes skattepligtige indkomster.

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi fastsat på baggrund af skønnet markedsværdi/dagsværdi. Op- eller nedreguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

### Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under anlægsaktiver, omfatter børsnoterede aktier, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

## Regnskabspraksis

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige 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.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Da selskabet indgår i sambeskatning med ONJ Holding ApS, vil skattebeløb ikke fremgå af balancen som særskilt post, idet det overføres til mellemregning med ONJ Holding ApS.

### Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.