

## Ejendommen Virkelyst 82 ApS

Virkelyst 82, 7400 Herning

CVR-nr. 26 99 81 66

## Årsrapport for 2018/19

16. regnskabsår

### Til Erhvervsstyrelsen

Nærværende årsrapport er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16. oktober 2019

---

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	9

## Ledespåtegning

Direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 16. oktober 2019

### 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 2018/19 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 16. oktober 2019

### **Vistisen & Lunde**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, CVR-nr. 35 65 84 32

Flemming Sillesen, MNE-nr. 31436

Statsautoriseret revisor

**Selskabsoplysninger**

<b>Selskabet</b>	Ejendommen Virkelyst 82 ApS Virkelyst 82 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 Johannes Hareskov
<b>Revisor</b>	Vistisen & Lunde Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Guldborgvej 1 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**

	2018/19	2017/18
Note	DKK	DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>258.072</b>	<b>255.462</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	0
Andre finansielle indtægter	2.868	763
Finansielle omkostninger	1 <u>-35.506</u>	<u>-48.153</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>225.434</b>	<b>208.072</b>
Skat af årets resultat	2 <u>-49.596</u>	<u>-45.776</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>175.838</u></b>	<b><u>162.296</u></b>
Der foreslås fordelt således:		
Overført resultat	<u>175.838</u>	<u>162.296</u>
	<b><u>175.838</u></b>	<b><u>162.296</u></b>

## Balance pr. 30. juni

### Aktiver

	2019	2018
Note	DKK	DKK
Investeringsejendomme	6.500.000	6.500.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>6.500.000</b>	<b>6.500.000</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele	8.136	5.268
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>8.136</b>	<b>5.268</b>
<b>Anlægsaktiver</b>	<b>6.508.136</b>	<b>6.505.268</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>37.099</b>	<b>65.553</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>	<b>37.099</b>	<b>65.553</b>
<b>Aktiver</b>	<b>6.545.235</b>	<b>6.570.821</b>

### Passiver

Anpartskapital	125.000	125.000
Overført resultat	3.827.753	3.651.915
<b>Egenkapital</b>	<b>3.952.753</b>	<b>3.776.915</b>
Hensættelse til udskudt skat	820.250	787.600
<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>820.250</b>	<b>787.600</b>
Gæld til realkreditinstitutter	1.378.921	1.636.965
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.378.921</b>	<b>1.636.965</b>
Langfristede gældsforpligtelser, forfalder inden for 1 år	258.071	255.704
Gæld til tilknyttede virksomheder	87.140	72.088
Anden gæld	48.100	41.549
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>393.311</b>	<b>369.341</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>	<b>1.772.232</b>	<b>2.006.306</b>
<b>Passiver</b>	<b>6.545.235</b>	<b>6.570.821</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	<b>6</b>	
<b>Eventualforpligtelser</b>	<b>7</b>	



## Noter til årsrapporten

	2018/19 DKK	2017/18 DKK
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	2.901	6.927
Andre finansielle omkostninger	32.605	41.226
	<u>35.506</u>	<u>48.153</u>

<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	16.946	13.129
Regulering af udskudt skat	32.650	32.647
	<u>49.596</u>	<u>45.776</u>

### 3 Egenkapital

	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 1. juli	125.000	3.651.915	3.776.915
Årets resultat	0	175.838	175.838
Egenkapital pr. 30. juni	<u>125.000</u>	<u>3.827.753</u>	<u>3.952.753</u>

### 4 Hensættelse til udskudt skat

Udskudt skat vedrører anlægsaktiver og gældsforpligtelser .

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

Heraf forfalder DKK 331.976 til betaling mere end 5 år efter balancetidspunktet.

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 1.636.992, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni udgør DKK 6.500.000.

### 7 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 2018/19 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 består af 1 udlejningsjendom beliggende på adressen Virkelyst 82, Gjellerup, 7400 Herning. Ejendommen består af ét erhvervslejemål.

Investeringsjendommen måles til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Ved opgørelse af afkastet for ejendommen tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuldudlejning af ejendommen. 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 m.v., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mæglers bedømmelser af markedsniveauet for området og ejendommens stand.

Ved fastsættelsen af markedsværdien er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Butiks- og kontorejendom	4,7 %
--------------------------	-------

### Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatsen har væsentlig betydning for målingen af investeringsjendommen. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

## Regnskabspraksis

Nedenstående oversigt viser hvorledes målingen af ejendommen påvirkes, når afkastsatsen ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

	Ændring afkastkrav Ændret værdi
Butiks- og kontorejendom	1% (1.142.000)

### 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.

### Egenkapital

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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

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

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 rentekomkostning over låneperioden.

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