
***Ejendomsselskabet
Virkelyst A/S***

Virkelyst 9, 6000 Kolding

Årsrapport for 2015

CVR-nr. 27 13 84 89

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 4 /5 2016

Marit Vestergaard
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 4

Balance 31. december 5

Noter til årsregnskabet 7

Regnskabspraksis 11

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Ejendomsselskabet Virkelyst A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 4. maj 2016

Direktion

Marit Vestergaard

Bestyrelse

Aage Svenning Vestergaard
formand

Marit Vestergaard

Jan Erik Andersen

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Virkelyst A/S

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Virkelyst A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af 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 finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Trekantområdet, den 4. maj 2016

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Morten Elbæk Jensen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Virkelyst A/S Virkelyst 9 6000 Kolding CVR-nr.: 27 13 84 89 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Stiftet: 30. april 2003 Regnskabsår: 12. regnskabsår Hjemstedskommune: Kolding
Hovedaktivitet	Selskabets formål er udlejning af fast ejendom samt anden dermed i forbindelse stående virksomhed.
Bestyrelse	Aage Svenning Vestergaard, formand Marit Vestergaard Jan Erik Andersen
Direktion	Marit Vestergaard
Revision	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Herredsvej 32 7100 Vejle
Advokat	Advokatfirmaet Skjøde Knudsen & Partnere Rendebanen 13 6000 Kolding
Pengeinstitut	Sydbank A/S Jernbanegade 14 6000 Kolding

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Bruttofortjeneste		494.804	295.071
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	1	-95.215	-95.215
Resultat før finansielle poster		399.589	199.856
Finansielle indtægter		1.763	21
Finansielle omkostninger		-106.941	-113.138
Resultat før skat		294.411	86.739
Skat af årets resultat	2	-67.536	-19.078
Årets resultat		226.875	67.661

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret		590.000	0
Overført resultat		-363.125	67.661
		226.875	67.661

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Grunde og bygninger		3.933.819	4.029.034
Materielle anlægsaktiver	3	3.933.819	4.029.034
Anlægsaktiver		3.933.819	4.029.034
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		12.690	0
Selskabsskat		0	24.000
Tilgodehavender		12.690	24.000
Likvide beholdninger		116.607	212
Omsætningsaktiver		129.297	24.212
Aktiver		4.063.116	4.053.246

Balance 31. december

Passiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital		1.000.000	1.000.000
Overført resultat		7.798	370.923
Egenkapital	4	1.007.798	1.370.923
Hensættelse til udskudt skat	5	275.805	252.708
Hensatte forpligtelser		275.805	252.708
Gæld til realkreditinstitutter		1.672.535	1.828.606
Langfristede gældsforpligtelser	6	1.672.535	1.828.606
Gæld til realkreditinstitutter	6	157.853	151.694
Leverandører af varer og tjenesteydelser		13.000	18.974
Gæld til tilknyttede virksomheder		82.938	220.595
Selskabsskat		22.440	0
Anden gæld		240.747	209.746
Foreslået udbytte for regnskabsåret		590.000	0
Kortfristede gældsforpligtelser		1.106.978	601.009
Gældsforpligtelser		2.779.513	2.429.615
Passiver		4.063.116	4.053.246
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Nærtstående parter og ejerforhold	8		

Noter til årsregnskabet

	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
1 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>95.215</u>	<u>95.215</u>
	<u>95.215</u>	<u>95.215</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	44.439	0
Årets udskudte skat	<u>23.097</u>	<u>19.078</u>
	<u>67.536</u>	<u>19.078</u>
3 Materielle anlægsaktiver		Grunde og byg- ninger <u>DKK</u>
Kostpris 1. januar		<u>5.147.810</u>
Kostpris 31. december		<u>5.147.810</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar		1.118.776
Årets afskrivninger		<u>95.215</u>
Ned- og afskrivninger 31. december		<u>1.213.991</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december		<u>3.933.819</u>
Afskrives over		<u>50 år</u>

Noter til årsregnskabet

4 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	1.000.000	370.923	1.370.923
Årets resultat	0	226.875	226.875
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	-590.000	-590.000
Egenkapital 31. december	1.000.000	7.798	1.007.798

Selskabskapitalen består af 1.000.000 aktier a nominelt DKK 1. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

5 Hensættelse til udskudt skat

	2015	2014
	DKK	DKK
Materielle anlægsaktiver	277.553	256.606
Låneomkostninger	-1.748	-1.891
Skattemæssigt underskud til fremførsel	0	-2.007
	275.805	252.708

Udskudt skat er afsat med 22% svarende til den aktuelle skattesats.

Noter til årsregnskabet

6 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2015 DKK	2014 DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	974.573	1.157.884
Mellem 1 og 5 år	697.962	670.722
Langfristet del	1.672.535	1.828.606
Inden for 1 år	157.853	151.694
	1.830.388	1.980.300

7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

	2015 DKK	2014 DKK
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	3.933.819	4.029.034

8 Nærtstående parter og ejerforhold

Grundlag

Øvrige nærtstående parter

Marit Holding A/S, Søgade 20, 6000 Kolding	Aktionær
Premium Beer Holding ApS, Virkelyst 9, 6000 Kolding	Aktionær
Marit Vestergaard, Søgade 20, 6000 Kolding	Direktør
Premium Beer Import A/S, Virkelyst 9, 6000 Kolding	Via aktionær

Noter til årsregnskabet

8 Nærtstående parter og ejerforhold (fortsat)

Transaktioner

Selskabet har indgået lejeaftale med Premium Beer Import A/S på sædvanlige vilkår.

Herudover har der ikke i årets løb været gennemført transaktioner med direktion eller andre nærtstående parter.

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Virkelyst A/S for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

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.

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

Regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabsloven § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Nettoomsætning

Ved salg af varer indregnes nettoomsætning, når fordele og risici vedrørende de solgte varer er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå selskabet.

Nettoomsætningen ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder indirekte produktionsomkostninger og omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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.

Regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger	50 år
-----------	-------

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt 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 inden for samme juridiske skatteenhed.

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.

Regnskabspraksis

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, indregnes under gældsforpligtelser.