

Ejendomsselskabet Virkelyst 84-86 ApS

Virkelyst 80, 7400 Herning

CVR-nr. 29 85 07 63

Årsrapport for 2018/19

12. 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>
Påtegninger og erklæringer	
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Beretning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter til årsrapporten	8
Regnskabspraksis	9

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 for Ejendomselskabet Virkelyst 84-86 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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 jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 16. oktober 2019

Direktionen

Niels Hareskov Jensen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Virkelyst 84-86 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Virkelyst 84-86 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 Ethiske 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

Selskabet	Ejendomsselskabet Virkelyst 84-86 ApS Virkelyst 80 7400 Herning
	CVR-nr.: 29 85 07 63
	Stiftet: 8. september 2006
	Hjemstedskommune: Herning
	Regnskabsår: 1. juli til 30. juni
Direktionen	Niels Hareskov Jensen
Revisor	Vistisen & Lunde Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Guldborgvej 1 7400 Herning

Beretning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i lighed med tidligere år i at eje og udleje fast ejendom samt forestå dermed forbundne aktiviteter.

Udviklingen i regnskabsåret

Regnskabsåret blev tilfredsstillende.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2018/19 DKK	2017/18 DKK
Bruttofortjeneste		107.155	28.109
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	0
Finansielle indtægter	1	4.258	1.337
Finansielle omkostninger	2	<u>-20.986</u>	<u>-14.521</u>
Resultat før skat		90.427	14.925
Skat af årets resultat	3	<u>-19.914</u>	<u>-3.477</u>
Årets resultat		<u>70.513</u>	<u>11.448</u>
Der foreslås fordelt således:			
Overført resultat		<u>70.513</u>	<u>11.448</u>
		<u>70.513</u>	<u>11.448</u>

Balance pr. 30. juni

Aktiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Investeringsejendomme		1.120.440	1.120.440
Materielle anlægsaktiver		1.120.440	1.120.440
Andre værdipapirer og kapitalandele		8.136	5.268
Finansielle anlægsaktiver		8.136	5.268
Anlægsaktiver		1.128.576	1.125.708
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		36.144	34.754
Udskudte skatteaktiver	4	121.645	141.559
Periodeafgrænsningsposter		2.931	2.964
Tilgodehavender		160.720	179.277
Likvide beholdninger		77.557	55.803
Omsætningsaktiver		238.277	235.080
Aktiver		1.366.853	1.360.788

Passiver

Anpartskapital		125.000	125.000
Overført resultat		498.263	427.750
Egenkapital	5	623.263	552.750
Kreditinstitutter		374.330	530.676
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	900
Gæld til tilknyttede virksomheder		297.721	224.184
Anden gæld		51.139	31.878
Periodeafgrænsningsposter		20.400	20.400
Kortfristede gældsforpligtelser		743.590	808.038
Gældsforpligtelser		743.590	808.038
Passiver		1.366.853	1.360.788
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Eventualforpligtelser	7		

Noter til årsrapporten

	2018/19 DKK	2017/18 DKK
1 Finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	1.390	1.337
Andre finansielle indtægter	2.868	0
	<u>4.258</u>	<u>1.337</u>
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	8.550	6.531
Andre finansielle omkostninger	12.436	7.990
	<u>20.986</u>	<u>14.521</u>
3 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	-3.894
Regulering af udskudt skat	19.914	7.371
	<u>19.914</u>	<u>3.477</u>

4 Udskudte skatteaktiver

Udskudt skatteaktiv vedrører anlægsaktiver, tilgodehavender og skattemæssigt underskud.

5 Egenkapital

	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 1. juli	125.000	427.750	552.750
Årets resultat	0	70.513	70.513
Egenkapital pr. 30. juni	<u>125.000</u>	<u>498.263</u>	<u>623.263</u>

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, DKK 374.330, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni udgør DKK 1.120.440.

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 Ejendomsselskabet Virkelyst 84-86 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.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, realiserede og urealiserede kursreguleringer 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 administrationsselskab. 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

Investeringsejendomme består af 2 udlejningsejendomme beliggende på henholdsvis Virkelyst 84 og 86, 7400 Herning, som er anskaffet i 2017. Ejendommene består af 2 erhvervslejemål som henholdsvis udgør en opbevaringsplads og en lagerhal.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, og ved efterfølgende måling til dagsværdi.

For indeværende regnskabsår vurderes kostprisen at afspejle dagsværdien, da ejendommene er erhvervet i forrige regnskabsår.

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier.

Egenkapital

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

Regnskabspraksis

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

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.