


**Virkefeltet ApS
Lindealle 51
8740 Brædstrup**

CVR-nr. 30 59 76 64

Årsrapport for 2017/18

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 25/9-2018


dirigent



LEIF MIKKELSEN & PARTNERE A/S
Registrerede revisorer

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. maj 2017 - 30. april 2018	10
Balance pr. 30. april 2018	11
Noter til årsrapporten	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2017 - 30. april 2018 for Virkefeltet ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2017 - 30. april 2018.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

25/9-2018
den

Direktion



Jørgen Søndergaard Pedersen
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i Virkefeltet ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Virkefeltet ApS for regnskabsåret 1. maj 2017 - 30. april 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

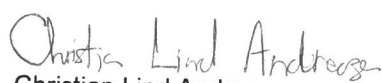
Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er virksomhedens 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, virksomheden 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.

Horsens, den 25/9-2018

Leif Mikkelsen & Partnere A/S
Registrerede revisorer
CVR-nr. 32 67 64 21


Christian Lind Andreasen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne 34489

Selskabsoplysninger

Selskabet

Virkefeltet ApS
Lindealle 51
8740 Brædstrup

CVR-nr.: 30 59 76 64

Regnskabsperiode: 1. maj 2017 - 30. april 2018

Hjemsted:

Direktion

Jørgen Søndergaard Pedersen, direktør

Revisor

Leif Mikkelsen & Partnere A/S
Registrerede revisorer
Høegh Guldbergs Gade 36 C, 1.th.
8700 Horsens

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udlejning af fast ejendom til erhverv og anden hermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ledelse vurderer, at den valgte regnskabspraksis, hvor investeringsejendommen måles til dagsværdi giver det bedste udtryk for selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af selskabets aktiviteter.

Dagsværdien for investeringsejendommen i årsrapporten for 2017/18 er vurderet af ledelsen, på baggrund af en normalindtjeningsmodel samt den forventede salgsværdi. Opgørelse af dagsværdi på investeringsejendommen er i stort omfang baseret på ledelsens skøn.

Dagsværdien af selskabets investeringsejendom er pr. 30. april 2018 således værdiansat til kr. 5.100.000 svarende til et afkastkrav på 6,44%.

Der er usikkerhed vedrørende måling af dagsværdi af ejendommen. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige. Selv små udsving i afkastkravet kan betyde forholdsvis store udsving i dagsværdien af selskabets ejendom. Således betyder en stigning på f.eks. 0,25 % i afkastkravet, at ejendommens dagsværdi falder med kr. 191.000, mens et fald i afkastkravet på f.eks. 0,25 % betyder at ejendommens dagsværdi stiger med kr. 206.000.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2017/18 udviser et overskud på kr. 131.989, og selskabets balance pr. 30. april 2018 udviser en egenkapital på kr. 2.747.848.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Virkefeltet ApS for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2017/18 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Huslejeindtægter, indregnes lineært, i takt med at ydelserne leveres.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i omsætningen.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder ejendommens driftsomkostninger, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Ejendomme anskaffet med langsigtet kapitalgevinst for øje indregnes som materielle anlægsaktiver og måles til dagsværdi. Værdien fastsættes som udgangspunkt ud fra en afkastbaseret model jf. i øvrigt afsnittet om måling af investeringsejendommen til dagsværdi i ledelsesberetningen. Såfremt det vurderes, at der ved særlige ejendomme kan være væsentlig usikkerhed for at beregningsmodellen ikke afspejler de aktuelle markedsforhold, vil værdien blive målt ved medvirken af ekstern vurderingsmand. I år 2017/18 er der ikke anvendt en uafhængig vurderingsmand ved vurdering af dagsværdien.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende værdiansættelse til markedsværdi. Der foretages derfor ikke lineære afskrivninger over investeringsejendommenes brugstider.

Værdireguleringer, både op- og nedskrivninger, indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Selskabsskat og udskudt skat

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. maj 2017 - 30. april 2018

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Bruttofortjeneste		226.437	216.224
Personaleomkostninger	1	-72.000	-72.000
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		154.437	144.224
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		0	-5.069.500
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		154.437	-4.925.276
Resultat før finansielle poster		154.437	-4.925.276
Finansielle omkostninger	2	-36.462	-248.553
Resultat før skat		117.975	-5.173.829
Skat af årets resultat	3	14.014	744.285
Årets resultat		131.989	-4.429.544
Overført resultat		131.989	-4.429.544
		131.989	-4.429.544

Balance pr. 30. april 2018

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> kr.	<u>2016/17</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		5.100.000	5.100.000
Materielle anlægsaktiver	4	<u>5.100.000</u>	<u>5.100.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>5.100.000</u>	<u>5.100.000</u>
Andre tilgodehavender		3.433	0
Selskabsskat		0	80.556
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		10.384	0
Periodeafgrænsningsposter		<u>33.563</u>	<u>32.235</u>
Tilgodehavender		<u>47.380</u>	<u>112.791</u>
Likvide beholdninger		<u>8.905</u>	<u>13.225</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>56.285</u>	<u>126.016</u>
Aktiver i alt		<u><u>5.156.285</u></u>	<u><u>5.226.016</u></u>

Balance pr. 30. april 2018

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		2.622.848	2.490.859
Egenkapital	5	2.747.848	2.615.859
Hensættelse til udskudt skat		0	3.630
Hensatte forpligtelser i alt		0	3.630
Gæld til realkreditinstitutter		1.704.545	2.118.278
Langfristede gældsforpligtelser	6	1.704.545	2.118.278
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	400.741	372.858
Modtagne forudbetalinger fra kunder		64.515	63.990
Gæld til tilknyttede virksomheder		189.789	0
Anden gæld		48.847	51.401
Kortfristede gældsforpligtelser		703.892	488.249
Gældsforpligtelser i alt		2.408.437	2.606.527
Passiver i alt		5.156.285	5.226.016
Usikkerhed ved indregning og måling	7		
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Noter

	2017/18	2016/17
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	72.000	72.000
	72.000	72.000
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
 2 Finansielle omkostninger	 2017/18	 2016/17
	kr.	kr.
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	5.345	196.755
Andre finansielle omkostninger	31.117	51.798
	36.462	248.553
 3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-10.384	-109.271
Årets udskudte skat	-3.630	-635.014
	-14.014	-744.285
 4 Materielle anlægsaktiver		Investeringseje ndomme
Kostpris 1. maj 2017		10.828.500
Kostpris 30. april 2018		10.828.500
Opskrivninger 1. maj 2017		0
Opskrivninger 30. april 2018		0
Af- og nedskrivninger 1. maj 2017		5.728.500
Af- og nedskrivninger 30. april 2018		5.728.500
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2018		5.100.000

Noter

4 Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Noter

5 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. maj 2017	125.000	2.490.859	2.615.859
Årets resultat	0	131.989	131.989
Egenkapital 30. april 2018	125.000	2.622.848	2.747.848

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. maj 2017	Gæld 30. april 2018	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	2.491.136	2.105.286	400.741	100.110
	2.491.136	2.105.286	400.741	100.110

7 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ledelse vurderer, at den valgte regnskabspraksis, hvor investeringsejendommen måles til dagsværdi giver det bedste udtryk for selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af selskabets aktiviteter. Dagsværdien for investeringsejendommen i årsrapporten for 2017/18 er vurderet af ledelsen, på baggrund af en normalindtjeningsmodel samt den forventede salgsværdi. Opgørelse af dagsværdi på investeringsejendommen er i stort omfang baseret på ledelsens skøn. Dagsværdien af selskabets investeringsejendom er pr. 30. april 2018 således værdiansat til kr. 5.100.000 svarende til et afkastkrav på 6,44%. Der er usikkerhed vedrørende måling af dagsværdi af ejendommen. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige. Selv små udsving i afkastkravet kan betyde forholdsvis store udsving i dagsværdien af selskabets ejendom. Således betyder en stigning på f.eks. 0,25 % i afkastkravet, at ejendommens dagsværdi falder med kr. 191.000, mens et fald i afkastkravet på f.eks. 0,25 % betyder at ejendommens dagsværdi stiger med kr. 206.000.

8 Eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Jørgen Søndergaard Pedersen Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 2.105, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2018 udgør t.kr. 5.100.

Noter

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)