

**Virkefeltet ApS  
Lindealle 51  
8740 Brædstrup  
CVR-nr. 30 59 76 64**

---

**Årsrapport for 2018/19**

---

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den

---

dirigent



**LEIF MIKKELSEN & PARTNERE A/S**  
Registrerede revisorer

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. maj 2018 - 30. april 2019	10
Balance pr. 30. april 2019	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter til årsrapporten	14

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 2019 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 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 2019.

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.

Brædstrup, 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 2018 - 30. april 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 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 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

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

Christian Lind Andreasen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34489

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Virkefeltet ApS  
Lindealle 51  
8740 Brædstrup

CVR-nr.: 30 59 76 64

Regnskabsperiode: 1. maj 2018 - 30. april 2019

Hjemsted: Horsens

### 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 2018/19 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 2019 således værdiansat til kr. 5.100.000 svarende til et afkastkrav på 6,49%.

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. 190.000, mens et fald i afkastkravet på f.eks. 0,25 % betyder at ejendommens dagsværdi stiger med kr. 204.000.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018/19 udviser et overskud på kr. 223.689, og selskabets balance pr. 30. april 2019 udviser en egenkapital på kr. 2.971.537.

### 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 2018/19 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 2018/19 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 ejendommens driftsomkostninger 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

### Andre eksterne omkostninger

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

### Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

### 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.

### 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

##### Investeringsjendomme

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 2018/19 er der ikke anvendt en uafhængig vurderingsmand ved vurdering af dagsværdien.

Investeringsjendomme 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

#### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### 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 nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. maj 2018 - 30. april 2019**

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> kr.	<u>2017/18</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>209.938</b>	<b>226.437</b>
Personaleomkostninger	1	<u>-72.000</u>	<u>-72.000</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>137.938</b>	<b>154.437</b>
Finansielle omkostninger	2	<u>-29.253</u>	<u>-36.462</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>108.685</b>	<b>117.975</b>
Skat af årets resultat	3	<u>115.004</u>	<u>14.014</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>223.689</u></b>	<b><u>131.989</u></b>
Overført resultat		<u>223.689</u>	<u>131.989</u>
		<b><u>223.689</u></b>	<b><u>131.989</u></b>

**Balance pr. 30. april 2019**

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> kr.	<u>2017/18</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		5.100.000	5.100.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>5.100.000</b>	<b>5.100.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>5.100.000</b>	<b>5.100.000</b>
Andre tilgodehavender		3.486	3.433
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		115.004	10.384
Periodeafgrænsningsposter		34.142	33.563
<b>Tilgodehavender</b>		<b>152.632</b>	<b>47.380</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>19.601</b>	<b>8.905</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>172.233</b>	<b>56.285</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>5.272.233</b>	<b>5.156.285</b>

## Balance pr. 30. april 2019

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> kr.	<u>2017/18</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		2.846.537	2.622.848
<b>Egenkapital</b>		<b><u>2.971.537</u></b>	<b><u>2.747.848</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.303.679	1.704.545
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b><u>1.303.679</u></b>	<b><u>1.704.545</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	400.866	400.741
Modtagne forudbetalinger fra kunder		64.896	64.515
Gæld til tilknyttede virksomheder		479.975	189.789
Anden gæld		51.280	48.847
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>997.017</u></b>	<b><u>703.892</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>2.300.696</u></b>	<b><u>2.408.437</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>5.272.233</u></b>	<b><u>5.156.285</u></b>
Usikkerhed ved indregning og måling	6		
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

**Egenkapitaloppgørelse**

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. maj 2018	125.000	2.622.848	2.747.848
Årets resultat	0	223.689	223.689
<b>Egenkapital 30. april 2019</b>	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>2.846.537</u></b>	<b><u>2.971.537</u></b>

## Noter

	<u>2018/19</u> kr.	<u>2017/18</u> kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Lønninger	<u>72.000</u>	<u>72.000</u>
	<u><b>72.000</b></u>	<u><b>72.000</b></u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
	<u>2018/19</u> kr.	<u>2017/18</u> kr.
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	14.570	5.345
Andre finansielle omkostninger	<u>14.683</u>	<u>31.117</u>
	<u><b>29.253</b></u>	<u><b>36.462</b></u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	-63.644	-10.384
Årets udskudte skat	0	-3.630
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>-51.360</u>	<u>0</u>
	<u><b>-115.004</b></u>	<u><b>-14.014</b></u>
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>		Investeringseje ndomme
		<u>10.828.500</u>
Kostpris 1. maj 2018		<u>10.828.500</u>
Kostpris 30. april 2019		<u>10.828.500</u>
		<u>0</u>
Opskrivninger 1. maj 2018		<u>0</u>
Opskrivninger 30. april 2019		<u>0</u>
		<u>5.728.500</u>
Af- og nedskrivninger 1. maj 2018		<u>5.728.500</u>
Af- og nedskrivninger 30. april 2019		<u>5.728.500</u>
		<u><b>5.100.000</b></u>

## Noter

### 4 Materielle anlægsaktiver (fortsat)

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. maj 2018	Gæld 30. april 2019	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	2.105.286	1.704.545	400.866	0
	<b>2.105.286</b>	<b>1.704.545</b>	<b>400.866</b>	<b>0</b>

### 6 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 2018/19 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 2019 således værdiansat til kr. 5.100.000 svarende til et afkastkrav på 6,49%. 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. 190.000, mens et fald i afkastkravet på f.eks. 0,25 % betyder at ejendommens dagsværdi stiger med kr. 204.000.

### 7 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.

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.705, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2019 udgør t.kr. 5.100.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Jørgen Søndergaard Pedersen

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-791151543265  
Tidspunkt for underskrift: 27-09-2019 kl.: 08:28:25  
Underskrevet med NemID

## Christian Lind Andreassen

---

Som Revisor NEM ID  
RID: 25690701  
Tidspunkt for underskrift: 27-09-2019 kl.: 08:31:29  
Underskrevet med NemID

## Jørgen Søndergaard Pedersen

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-791151543265  
Tidspunkt for underskrift: 27-09-2019 kl.: 08:46:51  
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: 3a4494305mhxx27120385

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).