

## Ejendomsselskabet Nyvænget ApS

Virkelyst 22, 7400 Herning

CVR-nr. 31 42 18 61

### Årsrapport for 2018/19

11. regnskabsår

**Til Erhvervsstyrelsen**

Nærværende årsrapport er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. august 2019

---

Henrik Vejvad Hvolgaard  
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

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 for Ejendomsselskabet Nyvænget 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 15. august 2019

### Direktionen

Henrik Vejvad Hvolgaard

Michael Meedom Vejvad

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Nyvænget ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Nyvænget 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 15. august 2019

### **Vistisen & Lunde**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, CVR-nr. 35 65 84 32

Lars Brændgaard, MNE-nr. 30207

Statsautoriseret revisor

**Selskabsoplysninger****Selskabet**

Ejendomsselskabet Nyvænget ApS  
Virkelyst 22  
7400 Herning

CVR-nr.: 31 42 18 61  
Stiftet: 5. maj 2008  
Hjemstedskommune: Herning  
Regnskabsår: 1. juli til 30. juni

**Direktionen**

Henrik Vejvad Hvolgaard  
Michael Meedom Vejvad

**Revisor**

Vistisen & Lunde  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Guldborgvej 1  
7400 Herning

## Beretning

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at erhverve ejendomme, projektudvikling, afhænde fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i regnskabsåret

Regnskabsåret blev tilfredsstillende.

**Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni**

	2018/19	2017/18
Note	DKK	DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>650.879</b>	<b>531.521</b>
Administrationsomkostninger	-18.335	-19.550
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	800.000	0
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>1.432.544</b>	<b>511.971</b>
Andre finansielle omkostninger	-121.524	-139.339
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.311.020</b>	<b>372.632</b>
Skat af årets resultat	1 -288.420	-81.959
<b>Årets resultat</b>	<b>1.022.600</b>	<b>290.673</b>
Der foreslås fordelt således:		
Overført resultat	1.022.600	290.673
	<b>1.022.600</b>	<b>290.673</b>

## Balance pr. 30. juni

### Aktiver

	2019	2018
Note	DKK	DKK
Investeringsejendomme	13.300.000	12.500.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>13.300.000</b>	<b>12.500.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>	<b>13.300.000</b>	<b>12.500.000</b>
<b>Aktiver</b>	<b>13.300.000</b>	<b>12.500.000</b>

### Passiver

Anpartskapital	125.000	125.000
Overført resultat	3.286.766	2.264.166
<b>Egenkapital</b>	<b>3.411.766</b>	<b>2.389.166</b>
Hensættelse til udskudt skat	739.249	563.249
<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>739.249</b>	<b>563.249</b>
Anden gæld	1.279.647	1.462.455
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.279.647</b>	<b>1.462.455</b>
Langfristede gældsforpligtelser, forfalder inden for 1 år	182.808	182.808
Kreditinstitutter	6.465.140	6.695.122
Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	43.750
Selskabsskat	112.420	86.042
Anden gæld	1.108.970	1.077.408
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>7.869.338</b>	<b>8.085.130</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>	<b>9.148.985</b>	<b>9.547.585</b>
<b>Passiver</b>	<b>13.300.000</b>	<b>12.500.000</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	<b>5</b>	



## Noter til årsrapporten

	2018/19 DKK	2017/18 DKK
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	112.420	86.042
Regulering af udskudt skat	176.000	-4.083
	<u>288.420</u>	<u>81.959</u>

## 2 Egenkapital

	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 1. juli	125.000	2.264.166	2.389.166
Årets resultat	0	1.022.600	1.022.600
Egenkapital pr. 30. juni	<u>125.000</u>	<u>3.286.766</u>	<u>3.411.766</u>

## 3 Hensættelse til udskudt skat

Udskudt skat vedrører anlægsaktiver og gældsforpligtelser.

## 4 Langfristede gældsforpligtelser

Heraf forfalder DKK 548.415 til betaling mere end 5 år efter balancetidspunktet.

## 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, DKK 6.465.140, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni udgør DKK 13.300.000.

## Regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Nyvænget ApS for 2018/19 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

### Ændringer i regnskabspraksis

For at give et mere retvisende billede af selskabets aktiver, har selskabets ledelse valgt at behandle selskabets ejendomme som investeringsejendomme.

Der er foretaget beløbsmæssig tilpasning af sammenligningstallene.

Den nye regnskabspraksis bevirker, at balancens hovedposter pr. 30. juni 2019 er væsentlig større end de ville have været efter den tidligere praksis. De beløbsmæssige forskelle er:

▪ Aktiver	TDKK	4.407
▪ Egenkapital	TDKK	2.145
▪ Gældsforpligtelser	TDKK	1.646
▪ Udskudt skat	TDKK	616

Den nye regnskabspraksis bevirker ikke ændringer til årsregnskabet's hovedposter.

### 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.

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen ved forfald. Huslejeindtægter indregnes eksklusiv moms.

## Regnskabspraksis

### Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger til ejendomsskat, ejendomsforsikring, renovation samt vedligeholdelse af ejendommen.

### Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til kontoromkostninger mv.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter.

### 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.

### Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme består af 8 udlejningsejendomme beliggende i Danmark.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuldudlejning af ejendommene. 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 mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Ved fastsættelsen af markedsværdien er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Investerings ejendomme	4,75%
------------------------	-------

### 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.

## Regnskabspraksis

### 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.

### Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån, som 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 renteomkostning over låneperioden.

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