

Udlejningsejendommen Virkelyst 80 ApS

Virkelyst 80B, 7400 Herning

CVR-nr. 32 28 34 38

Årsrapport for 2015/16

7. regnskabsår

Til Erhvervsstyrelsen

Nærværende årsrapport er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. november 2016

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	10

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Udlejningsejendommen Virkelyst 80 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

Årsrapporten er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 18. november 2016

Direktionen

Niels Hareskov Jensen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Udlejningsejendommen Virkelyst 80 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Udlejningsejendommen Virkelyst 80 ApS for regnskabsåret 2015/16 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 18. november 2016

Vistisen & Lunde

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Flemming Sillesen

Statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Udlejningsejendommen Virkelyst 80 ApS Virkelyst 80B 7400 Herning
	CVR-nr.: 32 28 34 38
	Stiftet: 30. juni 2009
	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 formål er ejendomsinvestering og dermed tilknyttede aktiviteter.

Udviklingen i regnskabsåret

Regnskabsåret blev mindre tilfredsstillende.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Bruttofortjeneste		136.958	137.702
Finansielle indtægter	1	29	228.863
Finansielle omkostninger	2	<u>-262.974</u>	<u>-43.783</u>
Resultat før skat		-125.987	322.782
Skat af årets resultat	3	<u>27.717</u>	<u>-75.181</u>
Årets resultat		<u>-98.270</u>	<u>247.601</u>
Der foreslås fordelt således:			
Overført resultat		<u>-98.270</u>	<u>247.601</u>
		<u>-98.270</u>	<u>247.601</u>

Balance pr. 30. juni

Aktiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Investeringsejendomme		4.295.000	4.295.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		75.000	75.000
Materielle anlægsaktiver	4	4.370.000	4.370.000
Andre værdipapirer og kapitalandele		173.697	394.885
Finansielle anlægsaktiver		173.697	394.885
Anlægsaktiver		4.543.697	4.764.885
Periodeafgrænsningsposter		5.142	4.165
Tilgodehavender		5.142	4.165
Likvide beholdninger		7.153	1.784
Omsætningsaktiver		12.295	5.949
Aktiver		4.555.992	4.770.834

Passiver

Anpartskapital		125.000	125.000
Overført resultat		1.961.320	2.059.590
Egenkapital	5	2.086.320	2.184.590
Hensættelse til udskudt skat	6	811.943	800.054
Hensatte forpligtelser		811.943	800.054
Gæld til realkreditinstitutter		1.474.392	1.593.796
Langfristede gældsforpligtelser	7	1.474.392	1.593.796
Langfristede gældsforpligtelser, forfalder inden for 1 år		120.000	118.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		37.682	60.194
Anden gæld		25.655	14.200
Kortfristede gældsforpligtelser		183.337	192.394
Gældsforpligtelser		1.657.729	1.786.190
Passiver		4.555.992	4.770.834
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Eventualforpligtelser	9		

Noter til årsrapporten

	2015/16 DKK	2014/15 DKK	
1 Finansielle indtægter			
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	2.211	
Andre finansielle indtægter	29	226.652	
	<u>29</u>	<u>228.863</u>	
2 Finansielle omkostninger			
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	3.162	0	
Andre finansielle omkostninger	259.812	43.783	
	<u>262.974</u>	<u>43.783</u>	
3 Skat af årets resultat			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-39.606	65.325	
Regulering af udskudt skat	11.889	9.856	
	<u>-27.717</u>	<u>75.181</u>	
4 Materielle anlægsaktiver			
Regnskabsmæssig værdi af investeringsejendomme uden opskrivning og afskrivning herpå udgør DKK 1.353.407.			
5 Egenkapital			
	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 1. juli	125.000	2.059.590	2.184.590
Årets resultat	<u>0</u>	<u>-98.270</u>	<u>-98.270</u>
Egenkapital pr. 30. juni	<u>125.000</u>	<u>1.961.320</u>	<u>2.086.320</u>
6 Hensættelse til udskudt skat			
Udskudt skat vedrører anlægsaktiver, periodeafgrænsningsposter og gældsforpligtelser .			
7 Langfristede gældsforpligtelser			
Heraf forfalder DKK 975.000 til betaling mere end 5 år efter balancetidspunktet.			

Noter til årsrapporten

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 1.594.392, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni udgør DKK 4.295.000. Herudover er der stillet tabsgaranti DKK 642.712 overfor realkreditinstitut via pengeinstitut.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt DKK 1.900.000, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevet er deponeret til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, samt pengeinstitutters mellemværende med ONJ.dk ApS.

9 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 Udlejningsejendommen Virkelyst 80 ApS for 2015/16 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.

Driftsomkostninger

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

Regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer, kursregulering 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 den danske koncernforbundne virksomhed ONJ Holding ApS.

ONJ Holding ApS fungerer som administrationselskab. 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

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

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

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	43%

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi fastsat på baggrund af skønnet markedsværdi/dagsværdi. Op- eller nedreguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model. Som afkastkrav er anvendt 7,75 %

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.

Regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som tilgodehavende udgøres af betalte omkostninger vedrørende de efterfølgende regnskabsår.

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.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser præsenteres modregnet inden for samme juridiske skatteenhed.

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

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 rentekomkostning over låneperioden.

Gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de følgende perioder måles lånene til markedsværdi/dagsværdi. Op- og nedreguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

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