

Udlejningsejendommen Virkelyst 80 ApS
Virkelyst 80B, Gjellerup, 7400 Herning

CVR-nr. 32 28 34 38

Årsrapport

1. juli 2021 - 30. juni 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 6. december 2022

Niels Hareskov Jensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. juli 2021 - 30. juni 2022	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 for Udlejningsejendommen Virkelyst 80 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021/22 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 6. december 2022

Direktion

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 1. juli 2021 - 30. juni 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De 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 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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.

Ikast, den 6. december 2022

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 80 77 76

Flemming Sillesen

statsautoriseret revisor
mne31436

Selskabsoplysninger

Selskabet	Udlejningsejendommen Virkelyst 80 ApS Virkelyst 80B, Gjellerup 7400 Herning
	CVR-nr.: 32 28 34 38
	Stiftet: 30. juni 2009
	Hjemsted: Herning
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
Direktion	Niels Hareskov Jensen
Revisor	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Thrigesvej 3 7430 Ikast

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er ejendomsinvestering og dermed tilknyttede aktiviteter.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Investeringsejendomme optages til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort på grundlag af afkastværdiberegninger, hvor det forventede driftsresultat tilbagediskonteres med det ønskede afkastkrav.

Dagsværdien er beregnet ud fra investeringsejendommens forventede driftsresultat i et normalt år korrigeret for eventuelle tomme lejemål, udsatte vedligeholdelsesomkostninger mv.

Der er benyttet et afkastkrav på 6,50%. Afkastkravet er vurderet i forhold til investeringsejendommens beliggenhed, udlejningsmuligheder mv.

Grundet de nuværende markedsforhold for handel med investeringsejendomme er der en vis usikkerhed forbundet med værdiansættelse af investeringsejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 187.377 kr. mod 148.379 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 119.959 kr. mod 98.641 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentlig.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Udlejningsejendommen Virkelyst 80 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tilæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

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 måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

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 og for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Udlejningsejendommen Virkelyst 80 ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning 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. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
Bruttofortjeneste	187.377	148.379
Andre finansielle indtægter	402	4.704
2 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-33.955</u>	<u>-26.589</u>
Resultat før skat	153.824	126.494
Skat af årets resultat	<u>-33.865</u>	<u>-27.853</u>
Årets resultat	119.959	98.641
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	<u>119.959</u>	<u>98.641</u>
Disponeret i alt	119.959	98.641

Balance 30. juni

Aktiver		
Note	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Anlægsaktiver		
3 Investeringsejendomme	<u>5.457.000</u>	<u>4.295.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>5.457.000</u>	<u>4.295.000</u>
4 Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>12.600</u>	<u>12.720</u>
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>12.600</u>	<u>12.720</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>5.469.600</u>	<u>4.307.720</u>
Omsætningsaktiver		
Periodeafgrænsningsposter	<u>3.533</u>	<u>24.988</u>
Tilgodehavender i alt	<u>3.533</u>	<u>24.988</u>
Likvide beholdninger	<u>70.288</u>	<u>284.272</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>73.821</u>	<u>309.260</u>
Aktiver i alt	<u>5.543.421</u>	<u>4.616.980</u>

Balance 30. juni

Passiver	2022	2021
Note	<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	2.447.002	2.327.043
Egenkapital i alt	<u>2.572.002</u>	<u>2.452.043</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	847.904	839.801
Hensatte forpligtelser i alt	<u>847.904</u>	<u>839.801</u>
Gældsforpligtelser		
5 Gæld til realkreditinstitutter	1.487.444	840.076
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.487.444</u>	<u>840.076</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	157.600	128.320
Leverandører af varer og tjenesteydelser	7.000	7.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	447.653	325.659
Anden gæld	23.818	24.081
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>636.071</u>	<u>485.060</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>2.123.515</u>	<u>1.325.136</u>
Passiver i alt	<u>5.543.421</u>	<u>4.616.980</u>
1 Usikkerhed ved indregning eller måling		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7 Eventualposter		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2020	125.000	2.228.402	2.353.402
Årets overførte overskud eller underskud	0	98.641	98.641
Egenkapital 1. juli 2021	125.000	2.327.043	2.452.043
Årets overførte overskud eller underskud	0	119.959	119.959
	125.000	2.447.002	2.572.002

Noter

1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Investeringsejendomme optages til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort på grundlag af afkastværdiberegninger, hvor det forventede driftsresultat tilbagediskonteres med det ønskede afkastkrav.

Dagsværdien er beregnet ud fra investeringsejendommens forventede driftsresultat i et normalt år korrigeret for eventuelle tomme lejemål, udsatte vedligeholdelsesomkostninger mv.

Der er benyttet et afkastkrav på 6,50%. Afkastkravet er vurderet i forhold til investeringsejendommens beliggenhed, udlejningsmuligheder mv.

Grundet de nuværende markedsforhold for handel med investeringsejendomme er der en vis usikkerhed forbundet med værdiansættelse af investeringsejendomme.

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	14.732	11.186
Andre finansielle omkostninger	<u>19.223</u>	<u>15.403</u>
	<u>33.955</u>	<u>26.589</u>
	<u>30/6 2022</u>	<u>30/6 2021</u>
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. juli	4.295.000	4.295.000
Tilgang i årets løb	<u>1.162.000</u>	<u>0</u>
Kostpris 30. juni	<u>5.457.000</u>	<u>4.295.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>5.457.000</u>	<u>4.295.000</u>

Investeringsejendomme består af 1 udlejningsejendom beliggende på adressen Virkelyst 80B, Gjellerup, 7400 Herning. Ejendommen består af ét erhvervslejemål. Ejendommen er fuldt udlejet pr. 30. juni 2022.

Ved opgørelse af afkastet for ejendommene tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning 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 mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Noter

3. Investeringsejendomme (fortsat)

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommen. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommen reduceres med 515 t.kr..

4. Andre værdipapirer og kapitalandele

Kostpris 1. juli	8.016	8.016
Kostpris 30. juni	8.016	8.016
Opskrivninger 1. juli	4.704	4.704
Årets opskrivninger	-120	0
Opskrivninger 30. juni	4.584	4.704
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	12.600	12.720

5. Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i alt	1.645.044	968.396
Heraf forfalder inden for 1 år	-157.600	-128.320
	1.487.444	840.076
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	860.555	0

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.645 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2022 udgør 5.457 t.kr. Herudover er der stillet tabsgaranti på 396 t.kr. overfor realkreditinstituttet via pengeinstitut.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.900 t.kr. til sikkerhed for bankgæld samt pengeinstitutters mellemværende med ONJ.dk ApS. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

Noter

7. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med ONJ Holding ApS, CVR-nr. 33263929, som er administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.