

## Udlejningsejendommen Virkelyst 80 ApS

Virkelyst 80B, 7400 Herning

CVR-nr. 32 28 34 38

## Årsrapport for 2019/20

11. regnskabsår

### Til Erhvervsstyrelsen

Nærværende årsrapport er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 5. november 2020

---

Niels Hareskov Jensen  
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	10

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 5. november 2020

### 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 2019/20 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 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 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 5. november 2020

### **Vistisen & Lunde**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, CVR-nr. 35 65 84 32

Flemming Sillesen, MNE-nr. 31436

Statsautoriseret revisor

**Selskabsoplysninger**

<b>Selskabet</b>	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
<b>Direktionen</b>	Niels Hareskov Jensen
<b>Revisor</b>	Vistisen & Lunde Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Guldborgvej 1 7400 Herning

## Beretning

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er ejendomsinvestering og dermed tilknyttede aktiviteter.

### Udviklingen i regnskabsåret

Regnskabsåret blev tilfredsstillende.

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

	Note	2019/20 DKK	2018/19 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>131.782</b>	<b>152.647</b>
Finansielle indtægter	1	672	2.868
Finansielle omkostninger	2	<u>-20.707</u>	<u>-26.213</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>111.747</b>	<b>129.302</b>
Skat af årets resultat	3	<u>-24.604</u>	<u>-28.686</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>87.143</u></b>	<b><u>100.616</u></b>
Der foreslås fordelt således:			
Overført resultat		<u>87.143</u>	<u>100.616</u>
		<b><u>87.143</u></b>	<b><u>100.616</u></b>

## Balance pr. 30. juni

### Aktiver

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Investeringsejendomme		4.295.000	4.295.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>4.295.000</b>	<b>4.295.000</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		8.016	8.136
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>8.016</b>	<b>8.136</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>4.303.016</b>	<b>4.303.136</b>
Periodeafgrænsningsposter		3.533	3.528
<b>Tilgodehavender</b>		<b>3.533</b>	<b>3.528</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>139.066</b>	<b>45.930</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>142.599</b>	<b>49.458</b>
<b>Aktiver</b>		<b>4.445.615</b>	<b>4.352.594</b>

### Passiver

Anpartskapital		125.000	125.000
Overført resultat		2.228.402	2.041.259
<b>Egenkapital</b>	4	<b>2.353.402</b>	<b>2.166.259</b>
Hensættelse til udskudt skat	5	830.813	821.880
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>830.813</b>	<b>821.880</b>
Gæld til realkreditinstitutter		968.366	1.096.441
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>968.366</b>	<b>1.096.441</b>
Langfristede gældsforpligtelser, forfalder inden for 1 år		128.105	127.861
Leverandører af varer og tjenesteydelser		23.549	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		111.858	106.167
Anden gæld		29.522	33.986
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>293.034</b>	<b>268.014</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.261.400</b>	<b>1.364.455</b>
<b>Passiver</b>		<b>4.445.615</b>	<b>4.352.594</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Eventualforpligtelser	8		



## Noter til årsrapporten

	2019/20 DKK	2018/19 DKK	
<b>1 Finansielle indtægter</b>			
Indtægter af andre kapitalandele og værdipapirer, der er anlægsaktiver	672	0	
Andre finansielle indtægter	0	2.868	
	<u>672</u>	<u>2.868</u>	
<b>2 Finansielle omkostninger</b>			
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	4.918	8.291	
Andre finansielle omkostninger	15.789	17.922	
	<u>20.707</u>	<u>26.213</u>	
<b>3 Skat af årets resultat</b>			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	15.671	20.123	
Regulering af udskudt skat	8.933	8.563	
	<u>24.604</u>	<u>28.686</u>	
<b>4 Egenkapital</b>			
	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 1. juli	125.000	2.041.259	2.166.259
Tilskud fra koncern	0	100.000	100.000
Årets resultat	0	87.143	87.143
Egenkapital pr. 30. juni	<u>125.000</u>	<u>2.228.402</u>	<u>2.353.402</u>
<b>5 Hensættelse til udskudt skat</b>			
Udskudt skat vedrører for indeværende regnskabsår anlægsaktiver, periodeafgrænsningsposter og gældsforpligtelser .			
<b>6 Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Heraf forfalder DKK 452.376 til betaling mere end 5 år efter balancetidspunktet.			

## Noter til årsrapporten

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 1.096.471, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni udgør DKK 4.295.000. Herudover er det stillet tabsgaranti DKK 446.628 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 pengeinstitut, samt pengeinstitutters mellemværende med ONJ.dk ApS.

### 8 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 2019/20 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.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Finansielle poster

## Regnskabspraksis

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.

Investeringsjendomme består af 1 udlejningsejendom beliggende på adressen Virkelyst 80B, Gjellerup, 7400 Herning. Ejendommen består af ét erhvervslejemål.

Investeringsjendomme måles ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Ved fastsættelsen af markedsværdien er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Lager- og kontorejendom	7,8 %
-------------------------	-------

Følsomhedsanalyse:

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

En ændring i afkastkravet på 1% vil medføre en ændring i værdien af investeringsjendommene på ca. TDKK 627-484

### 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.

### Periodeafgrænsningsposter

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

## Regnskabspraxis

### 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

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.

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

# Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Niels Hareskov Jensen

Direktør

Serienummer: CVR:32283438-RID:68574705

IP: 169.50.xxx.xxx

2020-11-05 14:17:39Z

NEM ID 

## Flemming Sillesen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Vistisen & Lunde Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:35658432-RID:56972624

IP: 92.246.xxx.xxx

2020-11-06 07:20:53Z

NEM ID 

## Niels Hareskov Jensen

Dirigent

Serienummer: CVR:32283438-RID:68574705

IP: 169.50.xxx.xxx

2020-11-06 07:25:13Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: SQ2WH-7PVT0-KXXIG-FD0U7-YWX00-ZQYC5

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>