

# Ejendomsselskabet Virkelyst 5 - 9 ApS

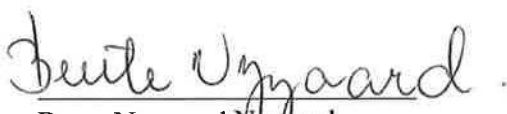
c/o Bente Nygaard Mellem Broerne 11, 2. th., 9400 Nørresundby

CVR-nr. 32 32 34 99

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 12. maj 2016.

  
Bente Nygaard Nygaard  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

|  | <b><u>Side</u></b> |
|--|--------------------|
| <b>Påtegninger</b>                               |                    |
| Ledelsespåtegning                                | 1                  |
| Den uafhængige revisors erklæringer              | 2                  |
| <br>   |                    |
| <b>Ledelsesberetning</b>                         |                    |
| Selskabsoplysninger                              | 4                  |
| Ledelsesberetning                                | 5                  |
| <br>   |                    |
| <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015</b> |                    |
| Anvendt regnskabspraksis                         | 6                  |
| Resultatopgørelse                                | 10                 |
| Balance  | 11                 |
| Noter  | 13                 |

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Ejendomsselskabet Virkelyst 5 - 9 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. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nørresundby, den 2. maj 2016

**Direktion**

  
Bente Nørgaard Nygaard

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Til kapital lejeren i Ejendomsselskabet Virkelyst 5 - 9 ApS**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Virkelyst 5 - 9 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

#### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## Den uafhængige revisors erklæringer

---

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

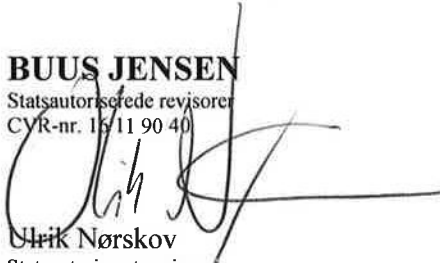
### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 2. maj 2016

**BUUS JENSEN**

Statsautoriserede revisorer  
CVR-nr. 15 11 90 40



Henrik Nørskov

Statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

Ejendomsselskabet Virkelyst 5 - 9 ApS  
c/o Bente Nygaard Mellem Broerne 11, 2. th.  
9400 Nørresundby

CVR-nr.: 32 32 34 99

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Bente Nørgaard Nygaard

**Revision**

BUUS JENSEN, Statsautoriserede revisorer

## **Ledelsesberetning**

---

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er at drive ejendomsvirksomhed samt anden virksomhed, der står i forbindelse hermed.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 2.961 t.kr. mod 2.797 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -5.421 t.kr. mod 1.698 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Virkelyst 5 - 9 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

### **Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme**

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

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



### **Omkostninger vedrørende investeringsejendomme**

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### **Finansielle poster**

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **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 på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede 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.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

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".

## Anvendt regnskabspraksis

---

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.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

### Egenkapital - udbytte

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

### Selskabsskat og udskudt skat

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 samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsselskabet Virkelyst 5 - 9 ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle 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 på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| Note   | 2015              | 2014             |
|--|-------------------|------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                                     | <b>2.961.288</b>  | <b>2.797.026</b> |
| Værdiregulering af investeringsejendomme                     | -9.173.223        | 0                |
| Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme | 24.631            | -91.252          |
| <b>Driftsresultat</b>  | <b>-6.187.304</b> | <b>2.705.774</b> |
| Andre finansielle indtægter                                  | 9                 | 2.030            |
| 2 Øvrige finansielle omkostninger                            | -716.687          | -479.574         |
| <b>Resultat før skat</b>                                     | <b>-6.903.982</b> | <b>2.228.230</b> |
| 1 Skat af årets resultat                                     | 1.483.205         | -530.717         |
| <b>Årets resultat</b>  | <b>-5.420.777</b> | <b>1.697.513</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>                      |                   |                  |
| Udbytte for regnskabsåret                                    | 0                 | 800.000          |
| Overføres til overført resultat                              | 0                 | 897.513          |
| Disponeret fra overført resultat                             | -5.420.777        | 0                |
| <b>Disponeret i alt</b>                                      | <b>-5.420.777</b> | <b>1.697.513</b> |

## Balance 31. december

---

| <b>Aktiver</b>                               |                   |                   |
|--|-------------------|-------------------|
| <u>Note</u>                                  | <u>2015</u>       | <u>2014</u>       |
| <b>Anlægsaktiver</b>                         |                   |                   |
| 3 Investeringsejendomme                      | 25.276.777        | 31.600.000        |
| Materielle anlægsaktiver i alt               | 25.276.777        | 31.600.000        |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>                   | <b>25.276.777</b> | <b>31.600.000</b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                     |                   |                   |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 76.031            | 0                 |
| Andre tilgodehavender                        | 160.833           | 0                 |
| Periodeafgrænsningsposter                    | 31.941            | 30.223            |
| Tilgodehavender i alt                        | 268.805           | 30.223            |
| Andre værdipapirer og kapitalandele          | 31.210            | 31.280            |
| Værdipapirer i alt                           | 31.210            | 31.280            |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>               | <b>300.015</b>    | <b>61.503</b>     |
| <b>Aktiver i alt</b>                         | <b>25.576.792</b> | <b>31.661.503</b> |

## Balance 31. december

---

| <b>Passiver</b>                              |                   |                   |
|--|-------------------|-------------------|
| Note   | 2015              | 2014              |
| <b>Egenkapital</b>                           |                   |                   |
| 4 Virksomhedskapital                         | 80.001            | 80.000            |
| 6 Overført resultat                          | 463.191           | 5.876.928         |
| 7 Foreslået udbytte for regnskabsåret        | 0                 | 800.000           |
| <b>Egenkapital i alt</b>                     | <b>543.192</b>    | <b>6.756.928</b>  |
| <br>   |                   |                   |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                |                   |                   |
| Hensættelser til udskudt skat                | 2.091.738         | 3.460.351         |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>          | <b>2.091.738</b>  | <b>3.460.351</b>  |
| <br>   |                   |                   |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                    |                   |                   |
| Gæld til realkreditinstitutter               | 14.582.030        | 12.945.042        |
| Gæld til pengeinstitutter                    | 3.000.000         | 3.375.000         |
| Anden gæld                                   | 2.953.651         | 1.597.041         |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b> | <b>20.535.681</b> | <b>17.917.083</b> |
| <br>   |                   |                   |
| Kortfristet del af langfristet gæld          | 1.133.858         | 1.122.581         |
| Gæld til pengeinstitutter                    | 1.021.453         | 82.090            |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser     | 59.660            | 50.000            |
| Gæld til tilknyttede virksomheder            | 0                 | 223.275           |
| Selskabsskat                                 | 11.558            | 372.602           |
| Anden gæld                                   | 179.652           | 1.676.593         |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b> | <b>2.406.181</b>  | <b>3.527.141</b>  |
| <br>   |                   |                   |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>              | <b>22.941.862</b> | <b>21.444.224</b> |
| <br>   |                   |                   |
| <b>Passiver i alt</b>                        | <b>25.576.792</b> | <b>31.661.503</b> |

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

10 Eventualposter

## Noter

|   | 2015                     | 2014                     |
|---|--------------------------|--------------------------|
| <b>1. Skat af årets resultat</b>                  |                          |                          |
| Skat af årets resultat                            | 337.558                  | 372.602                  |
| Årets regulering af udskudt skat                  | -1.834.413               | 158.115                  |
| Regulering af tidligere års skat                  | 13.650                   | 0                        |
|   | <u><b>-1.483.205</b></u> | <u><b>530.717</b></u>    |
| <b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>         |                          |                          |
| Andre finansielle omkostninger                    | 716.687                  | 479.574                  |
|   | <u><b>716.687</b></u>    | <u><b>479.574</b></u>    |
| <b>3. Investeringsejendomme</b>                   |                          |                          |
| Kostpris 1. januar 2015                           | 31.600.000               | 31.600.000               |
| Tilgang i årets løb                               | 2.850.000                | 0                        |
| <b>Kostpris 31. december 2015</b>                 | <u><b>34.450.000</b></u> | <u><b>31.600.000</b></u> |
| Årets regulering til dagsværdi                    | -9.173.223               | 0                        |
| <b>Regulering til dagsværdi 31. december 2015</b> | <u><b>-9.173.223</b></u> | <u><b>0</b></u>          |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>    | <u><b>25.276.777</b></u> | <u><b>31.600.000</b></u> |
| <b>4. Virksomhedskapital</b>                      |                          |                          |
| Virksomhedskapital 1. januar 2015                 | 80.000                   | 80.000                   |
| Kontant kapitaludvidelse                          | 1                        | 0                        |
|   | <u><b>80.001</b></u>     | <u><b>80.000</b></u>     |
| <b>5. Overkurs ved emission</b>                   |                          |                          |
| Årets overkurs ved emission                       | 7.040                    | 0                        |
| Overført til overført resultat                    | -7.040                   | 0                        |
|   | <u><b>0</b></u>          | <u><b>0</b></u>          |

## Noter

|  | 31/12 2015     | 31/12 2014       |
|--|----------------|------------------|
| <b>6. Overført resultat</b>              |                |                  |
| Overført resultat 1. januar 2015         | 5.876.928      | 4.979.415        |
| Årets overførte overskud eller underskud | -5.420.777     | 897.513          |
| Overført fra overkurs ved emission       | 7.040          | 0                |
|  | <u>463.191</u> | <u>5.876.928</u> |

### 7. Foreslået udbytte for regnskabsåret

|                           |          |                |
|---------------------------|----------|----------------|
| Udbytte 1. januar 2015    | 800.000  | 850.000        |
| Udloddet udbytte          | -800.000 | -850.000       |
| Udbytte for regnskabsåret | <u>0</u> | <u>800.000</u> |
|                           | <u>0</u> | <u>800.000</u> |

### 8. Gældsforpligtelser

|                                   | Afdrag<br>første år | Restgæld<br>efter 5 år | Gæld i alt<br>31/12 2015 | Gæld i alt<br>31/12 2014 |
|-----------------------------------|---------------------|------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Gæld til<br>realkreditinstitutter | 758.858             | 10.599.111             | 15.340.887               | 13.692.623               |
| Gæld til pengeinstitutter         | <u>375.000</u>      | <u>1.500.000</u>       | <u>3.375.000</u>         | <u>3.750.000</u>         |
|                                   | <u>1.133.858</u>    | <u>12.099.111</u>      | <u>18.715.887</u>        | <u>17.442.623</u>        |

### 9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 15.341 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 25.277 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 3.395 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

### 10. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med BNN Holding 2012 ApS, CVR-nr. 34 89 65 26 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.



### 10. Eventualposter (fortsat)

#### Sambeskatning (fortsat)

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

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