

# Burholt.

Burholt Revision  
Gasværksvej 3  
9300 Sæby  
Tel. 98 46 49 88  
CVR nr. 20833696  
ejvind@ejvindburholt.dk

## **Ejendommen Virkelyst ApS**

**Thistedvej 100  
9400 Nørresundby**

**Årsrapport 2015  
CVR-nr. 34605939**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 17-05-2016

---

Peter Michael Manniche  
Dirigent

## Ejendommen Virkelyst ApS

### Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

## Ejendommen Virkelyst ApS

### Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Ejendommen Virkelyst ApS Thistedvej 100 9400 Nørresundby
CVR-nr.	34605939
Stiftelsesdato	02-07-2012
Regnskabsår	01-01-2015 - 31-12-2015
<b>Direktion</b>	Peter Michael Manniche, Direktør
<b>Revisor</b>	Burholt Revision Gasværksvej 3 9300 Sæby CVR-nr.: 20833696
Kundenr.	12132

## **Ejendommen Virkelyst ApS**

### **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2015 - 31-12-2015 for Ejendommen Virkelyst ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2015 - 31-12-2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nørresundby, den 17-05-2016

### **Direktion**

Peter Michael Manniche  
Direktør

## **Ejendommen Virkelyst ApS**

### **Den uafhængige revisors erklæringer**

#### **Til kapitalejerne i Ejendommen Virkelyst ApS**

##### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendommen Virkelyst ApS for regnskabsåret 01-01-2015 - 31-12-2015, 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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.

##### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2015 - 31-12-2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

**Ejendommen Virkelyst ApS**

**Den uafhængige revisors erklæringer**

**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.

Sæby, den 17-05-2016

**Burholt Revision**

CVR-nr. 20833696

Ejvind Burholt

Registreret revisor HD

## **Ejendommen Virkelyst ApS**

### **Ledelsesberetning**

#### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet består i udlejning af ejendom.

#### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2015 - 31-12-2015 udviser et resultat på kr. 8.762, og selskabets balance pr. 31-12-2015 udviser en balancesum på kr. 6.160.977, og en egenkapital på kr. 85.154.

#### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## **Ejendommen Virkelyst ApS**

### **Anvendt regnskabspraksis**

#### **Regnskabsklasse**

Årsrapporten for Ejendommen Virkelyst ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

#### **Generelt**

##### **Generelt om indregning og måling**

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

#### **Resultatopgørelsen**

##### **Nettoomsætning**

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen på tidspunktet for levering og risikoens overgang, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt. Omsætningen opgøres efter fradrag af moms, afgifter og rabatter.

##### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende salg, administration og lokaler.



## Ejendommen Virkelyst ApS

### Anvendt regnskabspraksis

#### Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	<b>Brugstid</b>
Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år

Der afskrives ikke på grunde.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

#### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen. Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

#### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

## **Ejendommen Virkelyst ApS**

### **Anvendt regnskabspraksis**

#### **Likvider**

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

#### **Hensatte forpligtelser**

##### **Udskudt skat**

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gældsmetode som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

##### **Finansielle gældsforpligtelser**

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I 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, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

##### **Aktuelle skatteforpligtelser**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatte.

## Ejendommen Virkelyst ApS

### Resultatopgørelse

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>373.420</b>	<b>381.074</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-131.006	-105.636
<b>Driftsresultat</b>		<b>242.414</b>	<b>275.438</b>
Finansielle indtægter		2	2
Finansielle omkostninger		-258.196	-281.461
<b>Resultat før skat</b>		<b>-15.780</b>	<b>-6.021</b>
Skat af årets resultat	1	24.542	-8.759
<b>Årets resultat</b>		<b>8.762</b>	<b>-14.780</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		8.762	-14.780
		<b>8.762</b>	<b>-14.780</b>

## Ejendommen Virkelyst ApS

### Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Aktiver</b>			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2	82.412	107.977
Investerings ejendomme	3	5.622.504	5.625.031
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>5.704.916</b>	<b>5.733.008</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>5.704.916</b>	<b>5.733.008</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		342.000	192.000
Andre tilgodehavender		47.658	122.471
<b>Tilgodehavender</b>		<b>389.658</b>	<b>314.471</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>66.403</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>456.061</b>	<b>314.471</b>
<b>Aktiver</b>		<b>6.160.977</b>	<b>6.047.479</b>

## Ejendommen Virkelyst ApS

### Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat	4	5.154	-103.608
<b>Egenkapital</b>		<b>85.154</b>	<b>-23.608</b>
Hensættelser til udskudt skat		161.088	137.972
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>161.088</b>	<b>137.972</b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.163.755	2.268.174
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>2.163.755</b>	<b>2.268.174</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		104.419	101.236
Gæld til pengeinstitutter		0	61.616
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.000	10.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.597.392	3.433.375
Anden gæld		39.169	58.714
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.750.980</b>	<b>3.664.941</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>5.914.735</b>	<b>5.933.115</b>
<b>Passiver</b>		<b>6.160.977</b>	<b>6.047.479</b>
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		

## Ejendommen Virkelyst ApS

### Noter

	2015	2014
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Selskabsskat, aktuel	-47.658	0
Regulering af udskudt skat	23.116	86.593
Regulering udskudt skatteaktiv	0	-77.834
	<b>-24.542</b>	<b>8.759</b>
<b>2. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris primo	127.829	18.579
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	0	109.250
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>127.829</b>	<b>127.829</b>
Af- og nedskrivninger primo	-19.852	-3.391
Årets afskrivninger	-25.565	-16.461
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-45.417</b>	<b>-19.852</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>82.412</b>	<b>107.977</b>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	5.818.245	4.720.901
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	102.914	1.097.344
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>5.921.159</b>	<b>5.818.245</b>
Af- og nedskrivninger primo	-193.214	-104.039
Årets afskrivninger	-105.441	-89.175
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-298.655</b>	<b>-193.214</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>5.622.504</b>	<b>5.625.031</b>
<b>4. Overført resultat</b>		
Saldo primo	-103.608	-88.828
Årets tilgang	8.762	-14.780
Tilskud fra moderselskab	100.000	0
<b>Saldo ultimo</b>	<b>5.154</b>	<b>-103.608</b>

## Ejendommen Virkelyst ApS

### Noter

2015

2014

#### 5. Langfristede gældsforpligtelser

	<b>Forfald efter 1 år</b>	<b>Forfald indenfor 1 år</b>	<b>Forfald efter 5 år</b>
Gæld til realkreditinstitutter	-2.163.755	-104.419	-1.712.200
	<b>-2.163.755</b>	<b>-104.419</b>	<b>-1.712.200</b>

#### 6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for mellemværende i Nordjyske Bank er der tinglyst ejerpantebrev på nom. kr. 3.000.000 i ejendommen Virkelyst 3, 9400 Nørresundby.