

# Ejendomsselskabet VR - 1313 ApS

Egelundvej 6, 8800 Viborg

CVR-nr. 35 52 16 07

## Årsrapport

1. juli 2018 - 30. juni 2019



Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10. oktober 2019.

---

Lars Højvang  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 for Ejendomsselskabet VR - 1313 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2018/19 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 10. oktober 2019

**Direktion**

Lars Højvang

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til anpartshaveren i Ejendomsselskabet VR - 1313 ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet VR - 1313 ApS for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 FSR – danske revisorerets 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.

Viborg, den 10. oktober 2019

### **Ullits & Winther**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 09 32 72

### **Henrik Lundsgaard**

statsautoriseret revisor  
mne27708

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet VR - 1313 ApS Egelundvej 6 8800 Viborg
	CVR-nr.: 35 52 16 07
	Stiftet: 28. oktober 2013
	Hjemsted: Viborg Kommune
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
<b>Direktion</b>	Lars Højvang
<b>Revisor</b>	Ullits & Winther Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Agerlandsvej 1 8800 Viborg
<b>Modervirksomhed</b>	Investeringsanpartsselskabet Højvang

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af en erhvervsejendom til søsterselskabet Viborg Renovation ApS.

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

Resultatopgørelsen, der omfatter perioden 1. juli 2018 - 30. juni 2019, udviser et resultat på 806.944 kr. mod 699.506 kr. sidste år. Balancen udviser en egenkapital på 5.641.575 kr.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendomsselskabet VR - 1313 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herunder 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.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## 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

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid
Bygninger	50 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.



### 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 VR - 1313 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.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

---

<u>Note</u>	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.501.228</b>	<b>1.468.830</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-246.866	-246.414
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>1.254.362</b>	<b>1.222.416</b>
Andre finansielle indtægter	0	4.234
1 Øvrige finansielle omkostninger	-219.540	-329.978
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.034.822</b>	<b>896.672</b>
Skat af årets resultat	-227.878	-197.166
<b>Årets resultat</b>	<b>806.944</b>	<b>699.506</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	806.944	699.506
<b>Disponeret i alt</b>	<b>806.944</b>	<b>699.506</b>

## Balance 30. juni

---

<b>Aktiver</b>		
Note	2019	2018
<b>Anlægsaktiver</b>		
2 Grunde og bygninger	18.220.504	18.422.200
Materielle anlægsaktiver i alt	18.220.504	18.422.200
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>18.220.504</b>	<b>18.422.200</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Likvide beholdninger	30.987	80.908
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>30.987</b>	<b>80.908</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>18.251.491</b>	<b>18.503.108</b>

## Balance 30. juni

---

<b>Passiver</b>		
Note	2019	2018
<b>Egenkapital</b>		
3 Virksomhedskapital	80.000	80.000
4 Overført resultat	5.561.575	4.754.631
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>5.641.575</b>	<b>4.834.631</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	259.000	207.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>259.000</b>	<b>207.000</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	9.387.733	10.486.677
Langfristede gældsforpligtelser i alt	9.387.733	10.486.677
5 Gældsforpligtelser	1.012.000	925.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.592.784	1.728.347
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	175.878	155.166
Anden gæld	182.521	166.287
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.963.183	2.974.800
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>12.350.916</b>	<b>13.461.477</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>18.251.491</b>	<b>18.503.108</b>
<b>6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>7 Eventualposter</b>		

## Noter

---

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	81.540	47.877
Andre finansielle omkostninger	<u>138.000</u>	<u>282.101</u>
	<b><u>219.540</u></b>	<b><u>329.978</u></b>
<b>2. Materielle anlægsaktiver</b>		
		<b><u>Grunde og bygninger</u></b>
Kostpris primo		19.446.027
Tilgang		<u>45.170</u>
<b>Kostpris ultimo</b>		<b><u>19.491.197</u></b>
Af- og nedskrivninger primo		1.023.827
Årets afskrivninger		<u>246.866</u>
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>		<b><u>1.270.693</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b><u>18.220.504</u></b>
	<u>30/6 2019</u>	<u>30/6 2018</u>
<b>3. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital primo	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>
	<b><u>80.000</u></b>	<b><u>80.000</u></b>
<b>4. Overført resultat</b>		
Overført resultat primo	4.754.631	4.055.125
Årets overførte resultat	<u>806.944</u>	<u>699.506</u>
	<b><u>5.561.575</u></b>	<b><u>4.754.631</u></b>

## Noter

---

### 5. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 30/6 2019</u>	<u>Gæld i alt 30/6 2018</u>
Gæld til realkreditinstitutter	1.012.000	5.400.000	10.399.733	11.411.676
	<b>1.012.000</b>	<b>5.400.000</b>	<b>10.399.733</b>	<b>11.411.676</b>

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 10.400 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2019 udgør 18.220 tkr.

Selskabet har stillet sikkerhed for Viborg Renovation ApS' og VR Grus & Jord ApS' mellemværender med kreditinstitut ved ejerpantebreve på i alt 15.000 tkr. Ejerpantebrevene giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2019 udgør 18.140 tkr.

### 7. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Investeringsanpartsselskabet Højvang, CVR-nr. 27 02 65 59 som administrationselskab 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.

# PENNEO

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

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

## Lars Højvang (CPR valideret)

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-186857802295

IP: 78.156.xxx.xxx

2019-10-14 12:33:50Z

NEM ID 

## Henrik Lundsgaard (CVR valideret)

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:32093272-RID:18146935

IP: 89.249.xxx.xxx

2019-10-14 12:53:31Z

NEM ID 

## Lars Højvang (CPR valideret)

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-186857802295

IP: 78.156.xxx.xxx

2019-10-14 12:58:24Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: LJUP0-5C82N-QZ5BT-IV251-X0PHJ-J7W0S

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>. 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>