

ERHVERVS-  
STYRELSEN

**Vimarhus ApS  
Akacievej 1  
4241 Vemmelev**

**CVR nummer 36 54 20 47**

---

**Årsrapport  
12. februar 2015 – 30. juni 2016  
(1. regnskabsår)**

---

**Godkendt på selskabets generalforsamling, den 29/11 2016**

---

**Stig Nielsen  
Dirigent**

**Helle Ebsen, HD**  
Registreret revisor

**Torben Gudmundsen, HD**  
Registreret revisor

**Jørgen Sig Pedersen**  
Registreret revisor

Revisorerne  
Rådhuspladsen 1  
4200 Slagelse  
www.moller-madsen.dk  
email: mm@moller-madsen.dk

Tlf.: 58 50 58 51  
Fax: 58 50 58 53  
CVR-nr. 30835654

**Danske  
Revisorer**  
FSR

## INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse for 2015/2016	10
Balance	11
Noter til årsrapporten 2015/2016	13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Vimarhus ApS Akacievej 1 4241 Vemmelev
	CVR-nr.: 36 54 20 47 Regnskabsår: 12. februar - 30. juni
<b>Direktion</b>	Stig Nielsen Søren Kampmann Sørensen
<b>Pengeinstitut</b>	Jyske Bank Nygade 1 4220 Korsør
<b>Revisor</b>	Møller & Madsen Registreret Revisionsaktieselskab Rådhuspladsen 1, 1. 4200 Slagelse

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015/2016 for **Vimarhus ApS**.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 12. februar 2015 - 30. juni 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vemmelev, den 16. november 2016

**Direktion**

Stig Nielsen

Søren Kampmann Sørensen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

### Til den daglige ledelse i Vimarhus ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Vimarhus ApS for perioden 12. februar 2015 - 30. juni 2016 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 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.

Slagelse, den 16. november 2016

**MØLLER & MADSEN**  
**REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB**  
CVR-nr. 30 83 56 54

Helle Ebsen, HD  
registreret revisor

## LEDELSESBERETNING

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter har bestået af investering i fast ejendom med henblik på udlejning.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Der henvises til note 2 vedrørende usikkerhed ved indregning og måling.

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

Årets resultat blev et overskud på t.kr. 681, hvilket anses for tilfredsstillende.

Omkostninger ved selskabets stiftelse udgør t.kr. 6.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B virksomheder med tilvalg af enkelte regler for klasse C virksomheder.

Det er selskabets første regnskabsår, hvorfor resultatopgørelse, balance og noter ikke indeholder sammenligningstal.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som finansielle indtægter eller finansielle omkostninger.

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.

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

### Resultatopgørelsen

#### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten - bruttofortjeneste.

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "lejeindtægter af investeringsejendomme, investeringsejendommenes driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger".

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster direkte på egenkapitalen.

### **Balancen**

#### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommenes vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Installationer	8 år	0 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt ácontoskat.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver indregnes - enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoaktiver - med den værdi, hvortil aktiverne forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**RESULTATOPGØRELSE**  
**12. FEBRUAR 2015 TIL 30. JUNI 2016**

	<b>2015/2016</b>
<b>Bruttoresultat</b>	<b>493.947</b>
Afskrivninger	-19.490
	<hr/>
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>	<b>474.457</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	542.582
	<hr/>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>1.017.039</b>
Finansielle indtægter	3.288
Andre finansielle omkostninger	-142.259
	<hr/>
<b>Resultat før skat</b>	<b>878.068</b>
1 Skat af årets resultat	-197.160
	<hr/>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>680.908</b>
	<hr/>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>	
Overført til næste år	680.908
	<hr/>
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>680.908</b>
	<hr/>

**BALANCE PR. 30. JUNI 2016**

**AKTIVER**

	<b>2016</b>
2 Investeringsejendomme	3.520.010
2 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	16.000
	<hr/>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>3.536.010</b>
	<hr/>
Andre tilgodehavender	305.788
	<hr/>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>305.788</b>
	<hr/>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>3.841.798</b>
	<hr/>
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme	78.272
Andre tilgodehavender	218.750
	<hr/>
<b>Tilgodehavender</b>	<b>297.022</b>
	<hr/>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>297.022</b>
	<hr/>
<b>AKTIVER</b>	<b>4.138.820</b>
	<hr/>

**BALANCE PR. 30. JUNI 2016**

**PASSIVER**

	<b>2016</b>
Anpartskapital	50.000
Overført til næste år	680.908
<b>3 EGENKAPITAL</b>	<b>730.908</b>
Udskudt skat	119.588
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE</b>	<b>119.588</b>
Gæld til associerede virksomheder	2.489.500
Selskabsskat	77.572
Anden gæld	262.488
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>2.829.560</b>
Gæld til pengeinstitutter	416.098
Gæld til associerede virksomheder	25.750
Anden gæld	16.916
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>458.764</b>
<b>GÆLD</b>	<b>3.288.324</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>4.138.820</b>
<b>5 Pantsætninger og forpligtelser</b>	

NOTER

	2015/2016	
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat		77.572
Regulering udskudt skat		119.588
		<u>197.160</u>
	<b>Investerings- ejendomme</b>	<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>		
Tilgang	2.980.418	95.000
Afgang	0	-75.000
	<u>2.980.418</u>	<u>20.000</u>
Kostpris ultimo	2.980.418	20.000
Årets opskrivninger	542.582	0
Opskrivninger 30. juni 2016	542.582	0
Årets afskrivninger	-2.990	-4.000
Afskrivning ultimo	-2.990	-4.000
	<u>3.520.010</u>	<u>16.000</u>

Seneste offentlige ejendomsvurdering udgør kr. 5.150.000.

Som det fremgår af anvendt regnskabspraksis værdiansættes investeringsejendommen til dagsværdi på balancedagen på basis af en skønnet afkastrente fastsat af ledelsen. Det er særdeles vanskeligt entydigt at fastlægge en sådan afkastrente og det er således forbundet med en vis usikkerhed at fastsætte afkastrenten. Afkastkravet for selskabets ejendom udgør 9% pr. 30/6 2016.

NOTER

	Primo	Forslag til resultat-disponering	Ultimo
<b>3 Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital	50.000	0	50.000
Overført til næste år	0	680.908	680.908
	<u>50.000</u>	<u>680.908</u>	<u>730.908</u>

Kapitalen er fordelt i anparter á kr. 500 eller multipla heraf.  
 Kapitalen er ikke opdelt i klasser.

	Restgæld 30/6 2016	Dagsværdi 30/6 2016	Restgæld efter 5 år
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til associerede virksomheder	2.489.500	2.489.500	2.489.500
Selskabsskat	77.572	77.572	0
Anden gæld	262.488	262.488	262.488
	<u>2.829.560</u>	<u>2.829.560</u>	<u>2.751.988</u>

## NOTER

### 5 Pantsætninger og forpligtelser

#### **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for bankgæld kr. 416.098 er deponeret ejerpantebrev nom. kr. 500.000 i ejendomme med regnskabsmæssig værdi 30/6 2016 på kr. 3.500.000.