



MØLLER & MADSEN
REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB

Vimarhus ApS
Akacievej 1
4241 Vemmelev

CVR nummer 36 54 20 47

Årsrapport
1. juli 2017 – 30. juni 2018
(3. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 17 2018

Søren Kampmann Sørensen
Dirigent

DANSKE
REVISORER

FSK*

Helle Ebsen, Registreret revisor
Torben Gudmundsen, Registreret revisor
Jørgen Sig Pedersen, Registreret revisor
Jacob Nissen Kronow, Registreret revisor

Møller & Madsen
Registreret Revisionsaktieselskab
Tjørne Allé 2
DK - 4200 Slagelse

Tlf.: 58 50 58 51
CVR-nr. 30 83 56 54
mm@moller-madsen.dk
www.moller-madsen.dk

INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2017/2018	7
Balance	8
Noter til årsrapporten 2017/2018	10
Anvendt regnskabspraksis	12

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Vimarhus ApS Akacievej 1 4241 Vemmelev
	CVR-nr.: 36 54 20 47
Direktion	Stig Kampmann Nielsen Søren Kampmann Sørensen
Pengeinstitut	Jyske Bank Nygade 1 4220 Korsør
Revisor	Møller & Madsen Registreret Revisionsaktieselskab Tjørne Allé 2 4200 Slagelse

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2017 - 30. juni 2018 for Vimarhus ApS.

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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vemmelev, den / 2018

Direktion

Stig Kampmann 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 1. juli 2017 - 30. juni 2018 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 / 2018

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

Helle Ebsen, HD
registreret revisor
mne12357

LEDELSEBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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

RESULTATOPGØRELSE
1. JULI 2017 - 30. JUNI 2018

	2017/2018	2016/2017
Bruttoresultat	942.137	538.276
Afskrivninger	-4.000	-1.010
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer	938.137	537.266
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	945.583	-23.000
Resultat før finansielle poster	1.883.720	514.266
Finansielle indtægter	48.229	18.408
Andre finansielle omkostninger	-220.736	-153.968
Resultat før skat	1.711.213	378.706
Skat af årets resultat	-368.785	-90.299
ÅRETS RESULTAT	1.342.428	288.407
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	1.342.428	288.407
DISPONERET I ALT	1.342.428	288.407

BALANCE PR. 30. JUNI 2018

AKTIVER

	2018	2017
Grunde og bygninger	8.873.061	5.486.745
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	8.000	12.000
Materielle anlægsaktiver	8.881.061	5.498.745
Andre tilgodehavender	2.366.739	1.351.010
Finansielle anlægsaktiver	2.366.739	1.351.010
ANLÆGSAKTIVER	11.247.800	6.849.755
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme	78.640	76.445
Andre tilgodehavender	5.849	0
Tilgodehavender	84.489	76.445
Likvide beholdninger	30.000	0
OMSÆTNINGSAKTIVER	114.489	76.445
AKTIVER	11.362.289	6.926.200

BALANCE PR. 30. JUNI 2018
PASSIVER

	2018	2017
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	2.311.744	969.315
3 EGENKAPITAL	2.361.744	1.019.315
Hensættelse til udskudt skat	322.240	114.473
HENSATTE FORPLIGTELSER	322.240	114.473
Prioritetsgæld	3.802.098	0
Kreditinstitutter	0	1.172.373
Gæld til associerede virksomheder	2.820.588	2.538.435
Selskabsskat	141.935	0
Anden gæld	1.305.822	1.267.788
Langfristede gældsforpligtelser	8.070.443	4.978.596
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	202.100	115.200
Kreditinstitutter	303.534	486.546
Gæld til associerede virksomheder	1.113	1.083
Selskabsskat	0	172.986
Anden gæld	101.115	38.001
Kortfristede gældsforpligtelser	607.862	813.816
GÆLD	8.678.305	5.792.412
PASSIVER	11.362.289	6.926.200

- 4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.
 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

NOTER

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Som det fremgår af anvendt regnskabspraksis værdiansættes investeringsejendomme 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.

Opgørelsen af dagsværdien er baseret på et normaliseret driftsresultat, en forventet udlejningsprocent på 100% og et afkastkrav på 8-9%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakt.

Ejendommene anvendes til bolig- og erhvervsudlejning og er beliggende i Vemmelev og Korsør. Lejekontrakter indgås på sædvanlige vilkår i lejeloven.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på alle færdigistandsatte lejemål.

2 Personaleomkostninger

Selskabet har ingen ansatte ud over direktionen. Direktionen modtager ikke vederlag.

	Primo	Forslag til resultat-disponering	Ultimo
3 Egenkapital			
Virksomhedskapital	50.000	0	50.000
Overført resultat	969.316	1.342.428	2.311.744
	<u>1.019.316</u>	<u>1.342.428</u>	<u>2.361.744</u>

NOTER

4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Kontraktlige forpligtelser

Selskabet har ingen kontraktlige forpligtelser.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld kr. 303.534 er deponeret ejerpantebrev nom. kr. 500.000 og nom. kr. 700.000 i ejendomme med en regnskabsmæssig værdi 30/6 2018 på kr. 5.373.061.

Til sikkerhed for prioritetsgæld kr. 4.004.198 er deponeret realkreditpantebrev nom. kr. 1.295.000 og nom. kr. 2.870.000 i ejendomme med en regnskabsmæssig værdi pr. 30/6 2018 på kr. 5.373.061.
Herudover er der ikke stillet sikkerhed i selskabets aktiver.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Vimarius ApS for 2017/2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer 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 ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens 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, ejendommens 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 investeringsejendommens 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 ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 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 nominal 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 skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, 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 fremførselsberettiget skattemæssigt 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 inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Stig Kampmann Nielsen

Som Direktør
PID: 9208-2002-2-659034834701
Tidspunkt for underskrift: 01-11-2018 kl.: 12:33:27
Underskrevet med NemID

NEM ID

Søren Aage Kampmann Sørensen

Som Direktør
PID: 9208-2002-2-149281751102
Tidspunkt for underskrift: 06-11-2018 kl.: 09:34:57
Underskrevet med NemID

NEM ID

Helle Ebsen

Som Revisor
RID: 1191579486709
Tidspunkt for underskrift: 06-11-2018 kl.: 11:19:42
Underskrevet med NemID

NEM ID

Søren Aage Kampmann Sørensen

Som Dirigent
PID: 9208-2002-2-149281751102
Tidspunkt for underskrift: 08-11-2018 kl.: 12:09:14
Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: c8fdb4bbstny15143073

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.