



MØLLER & MADSEN
REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB

**Vimarhus ApS
Akacievej 1
4241 Vemmelev**

CVR nummer 36 54 20 47

**Årsrapport
1. juli 2016 - 30. juni 2017
(2. regnskabsår)**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den / 2017

Dirigent

DANSKE
REVISORER

FSR*

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 2016/2017	7
Balance	8
Noter til årsrapporten 2016/2017	10
Anvendt regnskabspraksis	13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Vimarhus ApS Akacievej 1 4241 Vemmelev
	CVR-nr.: 36 54 20 47
Direktion	Stig 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 2016 - 30. juni 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vemmelev, den / 2017

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 1. juli 2016 - 30. juni 2017 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 Etiske 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 / 2017

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

Helle Ebsen, HD
registreret revisor

LEDELSESBERETNING

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 2016 - 30. JUNI 2017

	2016/2017	2015/2016
Bruttofortjeneste	538.276	493.947
Afskrivninger	-1.010	-19.490
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer	537.266	474.457
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-23.000	542.582
Resultat før finansielle poster	514.266	1.017.039
Finansielle indtægter	18.408	3.288
Andre finansielle omkostninger	-153.968	-142.259
Resultat før skat	378.706	878.068
Skat af årets resultat	-90.299	-197.160
ÅRETS RESULTAT	288.407	680.908
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	288.407	680.908
DISPONERET I ALT	288.407	680.908

BALANCE PR. 30. JUNI 2017

AKTIVER

	2017	2016
3 Grunde og bygninger	5.486.745	3.520.010
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	12.000	16.000
	<hr/>	<hr/>
Materielle anlægsaktiver	5.498.745	3.536.010
	<hr/>	<hr/>
Andre tilgodehavender	1.351.010	305.788
	<hr/>	<hr/>
Finansielle anlægsaktiver	1.351.010	305.788
	<hr/>	<hr/>
ANLÆGSAKTIVER	6.849.755	3.841.798
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	76.445	78.272
Andre tilgodehavender	0	218.750
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender	76.445	297.022
	<hr/>	<hr/>
OMSÆTNINGSAKTIVER	76.445	297.022
	<hr/>	<hr/>
AKTIVER	6.926.200	4.138.820
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

BALANCE PR. 30. JUNI 2017

PASSIVER

	2017	2016
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	969.315	680.908
4 EGENKAPITAL	1.019.315	730.908
Hensættelse til udskudt skat	114.473	119.588
HENSATTE FORPLIGTELSER	114.473	119.588
Kreditinstitutter	1.172.373	0
Gæld til associerede virksomheder	2.538.435	2.489.500
Selskabsskat	0	77.572
Anden gæld	1.267.788	262.488
5 Langfristede gældsforpligtelser	4.978.596	2.829.560
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	115.200	0
Kreditinstitutter	486.546	416.098
Gæld til associerede virksomheder	1.083	25.750
Selskabsskat	172.986	0
Anden gæld	38.001	16.916
Kortfristede gældsforpligtelser	813.816	458.764
GÆLD	5.792.412	3.288.324
PASSIVER	6.926.200	4.138.820

6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

7 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 9%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakt.

Ejendommene anvendes til bolig- og erhvervsudlejning og er beliggende i Vemmelev og Korsør. Tomgangen har været historisk lav. Lejekontrakter indgås på sædvanlige vilkår i lejeloven.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på alle færdigistandsatte lejemål. De resterende lejemål udlejes i efteråret 2017.

2 Personaleomkostninger

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

NOTER

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
3 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris, primo	2.980.418	20.000
Tilgang i årets løb	1.986.745	0
Afgang i årets løb	0	0
	<hr/>	<hr/>
Kostpris 30. juni 2017	4.967.163	20.000
	<hr/>	<hr/>
Opskrivninger, primo	542.582	0
	<hr/>	<hr/>
Opskrivninger 30. juni 2017	542.582	0
	<hr/>	<hr/>
Af-/nedskrivninger, primo	0	-4.000
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver	0	0
Årets af-/nedskrivninger	-23.000	-4.000
	<hr/>	<hr/>
Af-/nedskrivninger 30. juni 2017	-23.000	-8.000
	<hr/>	<hr/>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2017	<u>5.486.745</u>	<u>12.000</u>

Seneste offentlige ejendomsvurdering udgør kr. 6.400.000.

NOTER

	Primo	Forslag til resultat-disponering	Ultimo
4 Egenkapital			
Virksomhedskapital	50.000	0	50.000
Overført resultat	680.908	288.407	969.315
	<u>730.908</u>	<u>288.407</u>	<u>1.019.315</u>
	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
5 Langfristede gældsforpligtelser			
Kreditinstitutter	1.287.573	115.200	710.000
Gæld til associerede virksomheder	2.538.435	0	2.538.435
Anden gæld	1.267.788	0	1.267.788
	<u>5.093.796</u>	<u>115.200</u>	<u>4.516.223</u>

6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Kontraktlige forpligtelser

Selskabet har ingen kontraktlige forpligtelser.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld kr. 1.889.319 er deponeret ejerpantebrev nom. kr. 500.000 og nom. kr. 1.300.000 i ejendomme med en regnskabsmæssig værdi 30/06 2017 på kr. 5.497.031. Herudover er der ikke stillet sikkerhed i selskabets aktiver.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Vimarhus ApS for 2016/2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har med virkning fra 1. juli 2016 ved regnskabsaflæggelsen implementeret den nye Årsregnskabslov. Implementeringen har ikke medført nogen beløbsmæssig effekt for resultatopgørelsen eller balancen for 2016/2017 eller sammenligningstillene.

Bortset fra ovenstående samt nye og ændrede præsentations- og oplysningskrav som følge af den nye Årsregnskabslov er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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".

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Nettoomsætning

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

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

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

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

Investeringsjendomme 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
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 skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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

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

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel 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 Lindholm Nielsen

Som Direktør

Underskrevet med privat NemID
PID: 9208-2002-2-659034834701
Tidspunkt for underskrift: 04-12-2017 kl.: 11:35:44

NEM ID

Søren Aage Kampmann Sørensen

Som Direktør

Underskrevet med privat NemID
PID: 9208-2002-2-149281751102
Tidspunkt for underskrift: 05-12-2017 kl.: 13:28:11

NEM ID

Helle Ebsen

Som Revisor

Underskrevet med NemID medarbejdersignatur
RID: 1191579486709
Tidspunkt for underskrift: 05-12-2017 kl.: 13:34:47

NEM ID

Stig Lindholm Nielsen

Som Dirigent

Underskrevet med privat NemID
PID: 9208-2002-2-659034834701
Tidspunkt for underskrift: 05-12-2017 kl.: 14:02:10

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: d0b53f1dkkwhk7495841

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.