



**MØLLER & MADSEN**  
REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB

**Vimarhus ApS**  
**Akacievej 1**  
**4241 Vemmelev**

CVR nummer 36 54 20 47

---

**Årsrapport**  
**1. juli 2018 - 30. juni 2019**  
(4. regnskabsår)

---

**Godkendt på selskabets generalforsamling, den 25/11 2019**

**Søren Kampmann Sørensen**  
**Dirigent**

**DANSKE**  
**REVISORER**



**Helle Ebsen**, Registreret revisor  
**Torben Gudmundsen**, 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](mailto:mm@moller-madsen.dk)  
[www.moller-madsen.dk](http://www.moller-madsen.dk)

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

Selskabsoplysninger	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om review	5
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2018/2019	8
Balance	9
Noter til årsrapporten 2018/2019	11
Anvendt regnskabspraksis	14

**SELSKABSOPLYSNINGER**

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

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2018 - 30. juni 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vemmelev, den 20. november 2019

**Direktion**

Stig Kampmann Nielsen

Søren Kampmann Sørensen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM REVIEW

### **Til kapitalejerne i Vimarhus ApS**

Vi har udført review af årsregnskabet for Vimarhus ApS for perioden 1. juli 2018 - 30. juni 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

### **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. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

**DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM REVIEW**

**Konklusion**

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2018 - 30. juni 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Slagelse, den 20. november 2019

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

Helle Ebsen, HD  
registreret revisor  
mne12357

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets 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 1 vedrørende usikkerhed ved indregning og måling.

### **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 resultat blev et overskud før skat på t.kr. 293. Korrigeret for positiv værdiregulering på ejendomme t.kr. 127 udgør resultat af primær ejendomsdrift t.kr. 166.

Årets udvikling og resultat anses som 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 2018 - 30. JUNI 2019**

	2018/2019	2017/2018
<b>Bruttoresultat</b>	<b>388.225</b>	<b>942.137</b>
Afskrivninger	-5.094	-4.000
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>	<b>383.131</b>	<b>938.137</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	127.357	945.583
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>510.488</b>	<b>1.883.720</b>
Finansielle indtægter	87.062	48.229
Andre finansielle omkostninger	-304.540	-220.736
<b>Resultat før skat</b>	<b>293.010</b>	<b>1.711.213</b>
Skat af årets resultat	-63.789	-368.785
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>229.221</b>	<b>1.342.428</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	229.221	1.342.428
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>229.221</b>	<b>1.342.428</b>



**BALANCE PR. 30. JUNI 2019**  
**AKTIVER**

	2019	2018
3 Grunde og bygninger	11.913.303	8.873.061
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	160.406	8.000
	<u>12.073.709</u>	<u>8.881.061</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
Andre tilgodehavender	2.493.801	2.366.739
	<u>2.493.801</u>	<u>2.366.739</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<u>14.567.510</u>	<u>11.247.800</u>
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme	14.884	78.640
Andre tilgodehavender	0	5.849
	<u>14.884</u>	<u>84.489</u>
<b>Tilgodehavender</b>		
<b>Likvide beholdninger</b>	<u>2.511</u>	<u>30.000</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<u>17.395</u>	<u>114.489</u>
<b>AKTIVER</b>	<u>14.584.905</u>	<u>11.362.289</u>

**BALANCE PR. 30. JUNI 2019**  
**PASSIVER**

	2019	2018
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	2.540.965	2.311.744
<b>4 EGENKAPITAL</b>	<b>2.590.965</b>	<b>2.361.744</b>
Hensættelse til udskudt skat	358.265	322.240
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE</b>	<b>358.265</b>	<b>322.240</b>
Prioritetsgæld	3.600.025	3.802.098
Kreditinstitutter	1.882.519	0
Gæld til associerede virksomheder	3.214.206	2.820.588
Selskabsskat	7.634	141.935
Anden gæld	1.852.496	1.305.822
<b>5 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>10.556.880</b>	<b>8.070.443</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	206.400	202.100
Kreditinstitutter	379.421	303.534
Leverandører af varer og tjenesteydelser	131.629	0
Gæld til associerede virksomheder	1.144	1.113
Selskabsskat	141.148	0
Anden gæld	219.053	101.115
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.078.795</b>	<b>607.862</b>
<b>GÆLD</b>	<b>11.635.675</b>	<b>8.678.305</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>14.584.905</b>	<b>11.362.289</b>
<b>6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.</b>		
<b>7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

## NOTER

### 1 Usikkerhed ved indregning og måling

Som det fremgår af anvendt regnskabspraksis værdiansættes investeringsejendomme til dagsværdi på balancedagen på basis af ejendommenes normalindtjening og et af ledelsen skønnet afkast på 6-7%. Afkastkravet, der er lagt til grund for fastsættelse af ejendommenes dagsværdi, fastsættes årligt af selskabets ledelse på baggrund af ejendommenes karakteristika og udviklingen i markedsforholdene. De anvendte skøn og forudsætninger vurderes som forsvarlige, men er i sagens natur usikre og vanskelige at forudsige. Det er ledelsen skøn, at de fastsatte dagsværdier for selskabets ejendomme udtrykker ejendommenes dagsværdi på balancedagen.

Der er således væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, og en forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med ca. kr. 420.000 jfr. omtale herom i regnskabets note 3.

### 2 Personaleomkostninger

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

NOTER

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris, primo	6.054.417	20.000
Tilgang i årets løb	4.785.946	157.500
Afgang i årets løb	0	0
	<hr/>	<hr/>
Kostpris 30. juni 2019	10.840.363	177.500
	<hr/>	<hr/>
Opskrivninger, primo	945.583	0
Årets opskrivninger	646.939	0
	<hr/>	<hr/>
Opskrivninger 30. juni 2019	1.592.522	0
	<hr/>	<hr/>
Af-/nedskrivninger, primo	0	-12.000
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver	0	0
Årets af-/nedskrivninger	-519.582	-5.094
	<hr/>	<hr/>
Af-/nedskrivninger 30. juni 2019	-519.582	-17.094
	<hr/>	<hr/>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2019</b>	<b>11.913.303</b>	<b>160.406</b>
	<hr/>	<hr/>

Selskabets investeringsejendomme består af 1 boligejendom beliggende i Korsør samt to blandede ejendomme beliggende i Vemmelev. Investeringsejendomme er jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Følgende afkastkrav er fastsat for de enkelte ejendomstyper:

- Boligejendom beliggende i Korsør 6,5%
- Erhvervsejendomme beliggende i Vemmelev 7%

En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med ca.kr. 420.000.

Der er anvendt følgende væsentlige forudsætninger ved dagsværdimålingerne:

- For boligejendom i Korsør er forudsat, at ejendommen udlejes 95% ud til en leje svarende til den nuværende leje på i gennemsnit 1.000 kr./m<sup>2</sup>.
- For blandede ejendomme i Vemmelev er forudsat, at ejendommene udlejes 95% ud til en leje svarende til den nuværende leje på i gennemsnit 814 kr./m<sup>2</sup>.

Seneste offentlige ejendomsvurdering udgør kr. 10.350.000

NOTER

	Primo	Forslag til resultat-disponering	Ultimo	
<b>4 Egenkapital</b>				
Virksomhedskapital	50.000	0	50.000	
Overført resultat	2.311.744	229.221	2.540.965	
	<u>2.361.744</u>	<u>229.221</u>	<u>2.590.965</u>	
	<b>Gæld i alt primo</b>	<b>Gæld i alt ultimo</b>	<b>Kortfristet andel</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>
<b>5 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld	4.004.199	3.806.425	206.400	2.797.800
Kreditinstitutter	0	1.882.519	0	0
Gæld til associerede virksomheder	2.820.588	3.214.206	0	3.214.206
Selskabsskat	141.935	7.634	0	0
Anden gæld	1.305.822	1.852.496	0	794.328
	<u>8.272.544</u>	<u>10.763.280</u>	<u>206.400</u>	<u>6.806.334</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. 2.378.950 er deponeret ejerpantebrev nom. kr. 7.000.000 og nom. kr. 770.000 i ejendomme med en regnskabsmæssig værdi 30/6 2019 på kr. 8.413.303.

Til sikkerhed for prioritetsgæld kr. 3.887.842 er deponeret realkreditpantebrev nom. kr. 2.870.000 og kr. 1.295.000 i ejendomme med en regnskabsmæssig værdi pr. 30/6 2019 på kr. 6.020.000.

Herudover er der ikke stillet sikkerhed i selskabets aktiver.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Vimarhus ApS for 2018/19 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, investeringsejendommens 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 posteringer 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.

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 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 nettorealisation sværdi.

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.

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 nominel værdi.