



MØLLER & MADSEN
REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB

Vimarhus ApS
Akacievej 1
4241 Vemmelev

CVR-nummer 36542047

Årsrapport
1. juli 2020 - 30. juni 2021
(6. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 2/12 2021

Stig Nielsen
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om review	5
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2020/2021	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter til årsrapporten 2020/2021	12
Anvendt regnskabspraksis	16

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Vimarhus ApS Akacievej 1 4241 Vemmelev
	CVR-nr.: 36 54 20 47
Direktion	Stig Nielsen Søren Kampmann Sørensen
Pengeinstitut	Jyske Bank Gl. Torv 5 4200 Slagelse
Revisor	Møller & Madsen Registreret Revisionsaktieselskab Tjørne Allé 2 4200 Slagelse

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2020 - 30. juni 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2020 - 30. juni 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vemmelev, den 1. december 2021

Direktion

Stig 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 2020 - 30. juni 2021, 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 relevante 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2020 - 30. juni 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Slagelse, den 1. december 2021

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 2 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. 153. Korrigeret for positiv værdiregulering på ejendomme t.kr. 0 udgør resultat af primær ejendomsdrift t.kr. 153.

Selskabets kortfristede forpligtelser overstiger omsætningsaktiverne, hvilket medfører usikkerhed om selskabets evne til fortsat drift. Selskabets ledelse forventer, at den fremtidige indtjening kan generere tilstrækkelig indtjening, til at betale selskabets forpligtelser, hvorfor årsregnskabet er aflagt med fortsat drift for øje.

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 2020 - 30. JUNI 2021

	2020/2021	2019/2020
Bruttoresultat	983.186	497.798
3 Personaleomkostninger	-321.053	-178.755
Afskrivninger	-26.250	-30.250
	<hr/>	<hr/>
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	635.883	288.793
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	340.000
	<hr/>	<hr/>
Resultat før finansielle poster	635.883	628.793
Finansielle indtægter	73.608	74.614
Andre finansielle omkostninger	-556.303	-412.230
	<hr/>	<hr/>
Resultat før skat	153.188	291.177
Skat af årets resultat	-22.334	-74.989
	<hr/>	<hr/>
ÅRETS RESULTAT	130.854	216.188
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	130.854	216.188
	<hr/>	<hr/>
DISPONERET I ALT	130.854	216.188
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

BALANCE PR. 30. JUNI 2021

AKTIVER

	2021	2020
4 Investeringsejendomme	19.082.119	15.546.263
4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	103.906	130.156
	<hr/>	<hr/>
Materielle anlægsaktiver	19.186.025	15.676.419
	<hr/>	<hr/>
Andre tilgodehavender	2.458.797	2.558.415
	<hr/>	<hr/>
Finansielle anlægsaktiver	2.458.797	2.558.415
	<hr/>	<hr/>
ANLÆGSAKTIVER	21.644.822	18.234.834
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme	0	17.577
Andre tilgodehavender	87.355	94.476
Periodeafgrænsningsposter	5.063	0
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender	92.418	112.053
	<hr/>	<hr/>
Likvide beholdninger	1.958	1.958
	<hr/>	<hr/>
OMSÆTNINGSAKTIVER	94.376	114.011
	<hr/>	<hr/>
AKTIVER	21.739.198	18.348.845
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

BALANCE PR. 30. JUNI 2021
PASSIVER

	2021	2020
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	2.888.007	2.757.152
EGENKAPITAL	2.938.007	2.807.152
Hensættelse til udskudt skat	441.508	433.254
HENSATTE FORPLIGTELSE	441.508	433.254
Prioritetsgæld	3.188.403	3.396.929
Kreditinstitutter	8.013.233	5.404.721
Gæld til associerede virksomheder	3.917.451	3.310.632
Anden gæld	1.965.313	1.908.071
5 Langfristede gældsforpligtelser	17.084.400	14.020.353
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	213.360	208.700
Kreditinstitutter	502.593	465.267
Leverandører af varer og tjenesteydelser	69.747	84.165
Gæld til associerede virksomheder	1.207	1.175
Anden gæld	488.376	328.779
Kortfristede gældsforpligtelser	1.275.283	1.088.086
GÆLD	18.359.683	15.108.439
PASSIVER	21.739.198	18.348.845
6 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38		
7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2021	2020
Virksomhedskapital primo	50.000	50.000
	<hr/>	<hr/>
Virksomhedskapital ultimo	50.000	50.000
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat, primo	2.757.153	2.540.964
Årets resultat	130.854	216.188
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat ultimo	2.888.007	2.757.152
	<hr/>	<hr/>
EGENKAPITAL	2.938.007	2.807.152
	<hr/>	<hr/>

NOTER

1 Usikkerhed om fortsat drift

Selskabets kortfristede gældsforpligtelser overstiger selskabets omsætningsaktiver med t.kr. 600, hvilket medfører, at der kan opstå usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften. Selskabets udlejningspotentiale er nu fuldt udnyttet, hvilket medfører at den fremtidige årlige indtjening kan generere tilstrækkelig likviditet til at betale selskabets forpligtelser. Dette er dog under forudsætning af, at selskabets pengeinstitut fastholder sit engagement. På baggrund af selskabets ledelses dialog med pengeinstitut er ledelsen af den opfattelse, at der ikke sker ændring i selskabets engagement, og årsregnskabet er derfor udarbejdet under forudsætning om fortsat drift.

2 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 markedsf forholdene. 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. 540.000 jfr. omtale herom i regnskabets note 4.

	2020/2021	2019/2020
3 Personaleomkostninger		
Antal personer beskæftiget	1	1
Lønninger	288.144	177.012
Pensioner	21.796	0
Andre omkostninger til social sikring	11.113	1.743
	<hr/>	<hr/>
	321.053	178.755
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
4 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris, primo	13.613.741	177.500
Tilgang i årets løb	3.535.856	0
Afgang i årets løb	0	0
	<hr/>	<hr/>
Kostpris 30. juni 2021	17.149.597	177.500
	<hr/>	<hr/>
Opskrivninger, primo	1.932.522	0
	<hr/>	<hr/>
Opskrivninger 30. juni 2021	1.932.522	0
	<hr/>	<hr/>
Af-/nedskrivninger, primo	0	-47.344
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver	0	0
Årets af-/nedskrivninger	0	-26.250
	<hr/>	<hr/>
Af-/nedskrivninger 30. juni 2021	0	-73.594
	<hr/>	<hr/>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2021	<u>19.082.119</u>	<u>103.906</u>

NOTER

4 Materielle anlægsaktiver, fortsat

Selskabets investeringsejendomme består af 1 boligejendom beliggende i Korsør samt 1 blandede ejendomme og 1 boligejendom 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%
- Blandede ejendomme beliggende i Vemmelev 6,5%

En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med ca.kr. 540.000.

Selskabets boligejendom beliggende i Vemmelev er under ombygning. Ejendommen er optaget til anskaffelsespris, kr. 12.722.119 i årsregnskabet.

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 984 kr./m².
- For blandede ejendomme i Vemmelev er forudsat, at ejendommene udlejes 95% ud til en leje svarende til den nuværende leje på i gennemsnit 672 kr./m².

Seneste offentlige ejendomsvurdering udgør kr. 10.350.000.

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
5 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	3.605.630	3.401.763	213.360	2.384.600
Kreditinstitutter	5.404.721	8.013.233	0	0
Gæld til associerede virksomheder	3.310.632	3.917.451	0	3.917.451
Anden gæld	1.908.071	1.965.313	0	1.965.313
	<u>14.229.054</u>	<u>17.297.760</u>	<u>213.360</u>	<u>8.267.364</u>

NOTER

6 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38

Værdi ultimo indregnet i balancen

Investeringsejendomme 6.360.000 6.360.000

6.360.000

6.360.000

Årets urealiserede gevinst indregnet i resultatopgørelsen

Årets urealiserede gevinst indregnet i resultatopgørelsen 0 340.000

0

340.000

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Kontraktlige forpligtelser

Selskabet har ingen kontraktlige forpligtelser.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld kr. 8.515.826 er deponeret ejerpantebrev nom. kr. 9.000.000 og nom. kr. 770.000 i ejendomme med en regnskabsmæssig værdi 30/6 2021 på kr. 15.522.119.

Til sikkerhed for prioritetsgæld kr. 2.440.795 er deponeret realkreditpantebrev nom. kr. 2.870.000 og kr. 1.295.000 i ejendomme med en regnskabsmæssig værdi pr. 30/6 2021 på kr. 6.360.000.

Herudover er der ikke stillet sikkerhed i selskabets aktiver.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Vimarhus ApS for 2020/2021 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 "Nettoomsætning, investeringsejendomens 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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

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

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 erhvervsejendomme 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>
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 salgsmkostninger 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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

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.