



MØLLER & MADSEN
REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB

**Vimarhus ApS
Akacievej 1
4241 Vemmelev**

CVR nummer 36 54 20 47

**Årsrapport
1. juli 2019 - 30. juni 2020
(5. regnskabsår)**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den / 2020

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om review	5
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2019/2020	8
Balance	9
Noter til årsrapporten 2019/2020	11
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 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 2019 - 30. juni 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2019 - 30. juni 2020.

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

Vemmelev, den / 2020

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 2019 - 30. juni 2020, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2019 - 30. juni 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Slagelse, den / 2020

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. 291. Korrigeret for positiv værdiregulering på ejendomme t.kr. 340 udgør resultat af primær ejendomsdrift t.kr. -49.

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 2019 - 30. JUNI 2020

	2019/2020	2018/2019
Bruttoresultat	497.798	388.225
2 Personaleomkostninger	-178.755	0
Afskrivninger	-30.250	-5.094
	<hr/>	<hr/>
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	288.793	383.131
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	340.000	127.357
	<hr/>	<hr/>
Resultat før finansielle poster	628.793	510.488
Finansielle indtægter	74.614	87.062
Andre finansielle omkostninger	-412.230	-304.540
	<hr/>	<hr/>
Resultat før skat	291.177	293.010
Skat af årets resultat	-74.989	-63.789
	<hr/>	<hr/>
ÅRETS RESULTAT	216.188	229.221
	<hr/>	<hr/>
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	216.188	229.221
	<hr/>	<hr/>
DISPONERET I ALT	216.188	229.221
	<hr/>	<hr/>

BALANCE PR. 30. JUNI 2020

AKTIVER

	2020	2019
3 Investeringsejendomme	15.546.263	11.913.303
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	130.156	160.406
	<hr/>	<hr/>
Materielle anlægsaktiver	15.676.419	12.073.709
	<hr/>	<hr/>
Andre tilgodehavender	2.558.415	2.493.801
	<hr/>	<hr/>
Finansielle anlægsaktiver	2.558.415	2.493.801
	<hr/>	<hr/>
ANLÆGSAKTIVER	18.234.834	14.567.510
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme	17.577	14.884
Andre tilgodehavender	94.476	0
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender	112.053	14.884
	<hr/>	<hr/>
Likvide beholdninger	1.958	2.511
	<hr/>	<hr/>
OMSÆTNINGSAKTIVER	114.011	17.395
	<hr/>	<hr/>
AKTIVER	18.348.845	14.584.905
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

BALANCE PR. 30. JUNI 2020
PASSIVER

	2020	2019
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	2.757.152	2.540.965
4 EGENKAPITAL	2.807.152	2.590.965
Hensættelse til udskudt skat	433.254	358.265
HENSATTE FORPLIGTELSER	433.254	358.265
Prioritetsgæld	3.396.929	3.600.025
Kreditinstitutter	5.404.721	1.882.519
Gæld til associerede virksomheder	3.310.632	3.214.206
Selskabsskat	0	7.634
Anden gæld	1.908.071	1.852.496
5 Langfristede gældsforpligtelser	14.020.353	10.556.880
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	208.700	206.400
Kreditinstitutter	465.267	379.421
Leverandører af varer og tjenesteydelser	84.165	131.629
Gæld til associerede virksomheder	1.175	1.144
Selskabsskat	0	141.148
Anden gæld	328.779	219.053
Kortfristede gældsforpligtelser	1.088.086	1.078.795
GÆLD	15.108.439	11.635.675
PASSIVER	18.348.845	14.584.905
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 ejendommens normalindtjening og et af ledelsen skønnet afkast på 6-7%. Afkastkravet, der er lagt til grund for fastsættelse af ejendommens dagsværdi, fastsættes årligt af selskabets ledelse på baggrund af ejendommens 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 ejendommens 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 3.

	2019/2020	2018/2019
2 Personaleomkostninger		
Antal personer beskæftiget	1	0
Lønninger	177.012	0
Andre omkostninger til social sikring	1.743	0
	<u>178.755</u>	<u>0</u>

NOTER

	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
3 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris, primo	10.320.781	177.500
Tilgang i årets løb	3.292.960	0
Afgang i årets løb	0	0
	<hr/>	<hr/>
Kostpris 30. juni 2020	13.613.741	177.500
	<hr/>	<hr/>
Opskrivninger, primo	1.592.522	0
Årets opskrivninger	340.000	0
Afgang i årets løb	519.582	0
	<hr/>	<hr/>
Opskrivninger 30. juni 2020	2.452.104	0
	<hr/>	<hr/>
Af-/nedskrivninger, primo	-519.582	-17.094
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver	0	0
Årets af-/nedskrivninger	0	-30.250
	<hr/>	<hr/>
Af-/nedskrivninger 30. juni 2020	-519.582	-47.344
	<hr/>	<hr/>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2020	<u>15.546.263</u>	<u>130.156</u>

NOTER

3 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. 9.186.263 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 793 kr./m².

Seneste offentlige ejendomsvurdering udgør kr. 10.350.000.

NOTER

	Primo	Forslag til resultat-disponering	Ultimo	
4 Egenkapital				
Virksomhedskapital	50.000	0	50.000	
Overført resultat	2.540.964	216.188	2.757.152	
	<u>2.590.964</u>	<u>216.188</u>	<u>2.807.152</u>	
	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
5 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	3.806.425	3.605.629	208.700	2.580.200
Kreditinstitutter	1.882.520	5.404.721	0	0
Gæld til associerede virksomheder	3.214.206	3.310.632	0	3.310.632
Selskabsskat	148.782	0	0	0
Anden gæld	1.852.496	1.908.071	0	1.908.071
	<u>10.904.429</u>	<u>14.229.053</u>	<u>208.700</u>	<u>7.798.903</u>

NOTER

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. 5.869.988 er deponeret ejerpantebrev nom. kr. 7.000.000 og nom. kr. 770.000 i ejendomme med en regnskabsmæssig værdi 30/06 2020 på kr. 11.986.263.

Til sikkerhed for prioritetsgæld kr. 3.396.929 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. 6.360.000.

Herudover er der ikke stillet sikkerhed i selskabets aktiver.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Vimarhus ApS for 2019/2020 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, 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

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 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 erhvervsejendomme 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 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 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 nettorealisationseværdi.

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.

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
PID: 9208-2002-2-659034834701 NEM ID
Tidspunkt for underskrift: 10-12-2020 kl.: 09:56:32
Underskrevet med NemID

Søren Aage Kampmann Sørensen

Som Direktør
PID: 9208-2002-2-149281751102 NEM ID
Tidspunkt for underskrift: 10-12-2020 kl.: 13:30:21
Underskrevet med NemID

Helle Ebsen

Som Revisor
RID: 1191579486709 NEM ID
Tidspunkt for underskrift: 10-12-2020 kl.: 18:53:07
Underskrevet med NemID

Stig Lindholm Nielsen

Som Dirigent
PID: 9208-2002-2-659034834701 NEM ID
Tidspunkt for underskrift: 11-12-2020 kl.: 08:32:13
Underskrevet med NemID

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.

This document has esignatur Agreement-ID: 32014e41wSj241185606