Victor Marienlund ApS

Skibhusvej 146
5000 Odense C

Årsrapport
1. januar 2018 - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

20/06/2019

Ulrik Harring Clemmensen
Dirigent

(Urevideret)

Indhold

Virksomhedsoplysninger
Virksomhedsoplysninger 3

Påtegninger
Ledelsespåtegning 4

Erklæringer
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger 5

Ledelsesberetning
Ledelsesberetning 6

Årsregnskab
Anvendt regnskabspraksis 7
Resultatopgørelse 10
Balance 11
Noter 13

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Victor Marienlund ApS Skibhusvej 146 5000 Odense C	
	CVR-nr:	37120324
	Regnskabsår:	01/01/2018 - 31/12/2018
Revisor	KORSGAARD REVISION A/S Algade 2 5750 Ringe DK Danmark	
	CVR-nr:	13835640
	P-enhed:	1000633584

Ledelsespåtegning

Ledelsen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Det er endvidere ledelsens opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Odense, den 14/06/2019

Direktion

Ulrik Harring Clemmensen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Victor Marienlund ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Victor Marienlund ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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 revisorers 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.

Ringe, 14/06/2019

Anders Korsgaard , mne17139
Registreret revisor
KORSGAARD REVISION A/S
CVR: 13835640

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter
Virksomhedens væsentligste aktivitet består i køb, salg og udlejning af ejendomme og byggeprojekter. Selskabets aktivitet med opførelse af boliger til videresalg er færdiggjort. De 52 boliger er ikke solgt. Alle 52 boliger er udlejet og den samlede udlejede portefølje er til salg. Med henblik på at afspejle markedsprisen måles de 52 boliger som investeringsejendomme.

Usikkerhed ved indregning og måling
Investeringsejendomme er målt ud fra et gennemsnitligt afkastkrav på 4,50%. Ændringer i afkastkrav har væsentlig indvirkning ved værdiansættelsen af investeringsejendommene. Til illustration af følsomheden af afkastkrav kan tabellen som fremgår af note 3 opstilles, idet det samtidig bemærkes, at værdiansættelsen ud fra afkastberegningen ikke står alene, men at investeringsejendommene vurderes i forhold til markedet.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold
Årets resultat efter skat er opgjort til et overskud på tkr. 2.897. Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på tkr. 109.091 og en egenkapital på tkr. 24.791.

Årets resultat er tilfredsstillende.

Der forventes en fortsat positiv udvikling for selskabet i det kommende år.

Betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning
Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke vurderingen af årsrapporten væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående periode.

Generelt om indregning og måling
I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger. Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi 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 regnskabspost nedenfor. Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSE
Bruttofortjeneste
Bruttofortjeneste omfatter nettoomsætning med fradrag af omkostninger vedrørende investeringsejendomme og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning
Lejeindtægter indeholder indtægter vedrørende udlejning af investeringsejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og afgifter og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Personaleomkostninger
Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Ejendomsomkostninger
Ejendomsomkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger
Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger m.v.

Finansielle poster
Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab 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.

BALANCE
Investeringsejendomme
Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.
Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af en anerkendt værdiansættelsesteknik.

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december 2017 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Der er taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den forventede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Materielle anlægsaktiver
Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.
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:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar: 5 år

Anskaffelser med forventet brugsperiode under 1 år udgiftsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender
Tilgodehavender måles til nominel værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter
Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Selskabsskat og udskudt skat
Aktuelle skatteforpligtigelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomst samt for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtigelser.

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil de forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtigelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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
Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris hvilket sædvanligvis svarer til den nominelle restgæld på balancedagen.

Resultatopgørelse 1. jan. 2018 - 31. dec. 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		**4.412.271**	**4.153.815**
Personaleomkostninger	1	-296.267	-180.533
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-19.160	-4.897
Resultat af ordinær primær drift		**4.096.844**	**3.968.385**
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.276.978	26.771.685
Andre finansielle indtægter	2	2.271	10.536
Øvrige finansielle omkostninger		-1.658.858	-3.049.357
Ordinært resultat før skat		**3.717.235**	**27.701.249**
Skat af årets resultat		-820.082	-5.857.860
Årets resultat		**2.897.153**	**21.843.389**
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		2.897.153	21.843.389
I alt		**2.897.153**	**21.843.389**

Balance 31. december 2018

Aktiver

	Note	2018	2017
		kr.	kr.
Investeringsejendomme		96.301.867	94.968.889
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		91.743	110.903
Materielle anlægsaktiver i alt	**3**	**96.393.610**	**95.079.792**
Anlægsaktiver i alt		**96.393.610**	**95.079.792**
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		12.489.459	6.851.447
Andre tilgodehavender		30.809	43.436
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	4	0	216.055
Periodeafgrænsningsposter		158.064	186.717
Tilgodehavender i alt		**12.678.332**	**7.297.655**
Likvide beholdninger		19.028	3.736.448
Omsætningsaktiver i alt		**12.697.360**	**11.034.103**
Aktiver i alt		**109.090.970**	**106.113.895**

Balance 31. december 2018

Passiver

	Note	2018	2017
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		50.000	50.000
Overført resultat		24.740.542	21.843.389
Egenkapital i alt		**24.790.542**	**21.893.389**
Hensættelse til udskudt skat		6.178.759	5.857.860
Hensatte forpligtelser i alt		**6.178.759**	**5.857.860**
Gæld til realkreditinstitutter		62.376.424	63.078.916
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		10.689.917	12.026.156
Langfristede gældsforpligtelser i alt	**5**	**73.066.341**	**75.105.072**
Gæld til realkreditinstitutter		702.492	700.645
Modtagne forudbetalinger fra kunder		35.950	24.950
Leverandører af varer og tjenesteydelser		16.062	13.562
Skyldig selskabsskat		499.183	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		1.848.841	514.617
Deposita		1.952.800	2.003.800
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		**5.055.328**	**3.257.574**
Gældsforpligtelser i alt		**78.121.669**	**78.362.646**
Passiver i alt		**109.090.970**	**106.113.895**

	Note
Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser	6

Noter

1. Personaleomkostninger

	2018 kr.	2017 kr.
Løn og gager	291.073	177.014
Pensionsbidrag	3.313	1.988
Andre omkostninger til social sikring	1.881	1.531
	296.267	**180.533**

2. Andre finansielle indtægter

	2018 kr.	2017 kr.
Renter selskabsdeltager og ledelse	2.271	10.536
	2.271	**10.536**

3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investeringsejendomme kr.	Andre Anlæg mv. kr.
Kostpris primo	68.197.204	115.800
Tilgang fra projektejendomme	56.000	0
Kostpris ultimo	**68.253.204**	**115.800**
Opskrivninger primo	26.771.685	0
Årets opskrivning	1.276.978	0
Opskrivninger ultimo	**28.048.663**	**0**
Af- og nedskrivning primo	0	-4.897
Årets afskrivning	0	-19.160
Af- og nedskrivning ultimo	**0**	**-24.057**
Regnskabsmæssig værdi ultimo	**96.301.867**	**91.743**

Investeringsejendommene er beliggende i Odense C.
Investeringsejendommene er indregnet og målt ud fra en afkastbaseret model. model.
Ejendommene i består af 4.680 m2, der er fordelt på 52 lejemål.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostniger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Ved markedsværdivurderingen pr. 31. december 2018 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 4,50% i Odense C. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 4,50%.

Følsomhedsanalyse:
Ændringerne i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom. Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

Afkast %	Værdi af ejendomsportefølje kr.	Regnskabsmæssig værdi kr.	Regulering kr.
5,00	86.866.960	96.301.867	-9.434.907
4,75	91.336.126	96.301.867	-4.965.741
4,50	96.301.867	96.301.867	0
4,25	101.851.812	96.301.867	5.549.945
4,00	108.095.500	96.301.867	11.793.633

4. Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse

Virksomheden havde primo 216.055 kr. tilgode hos ledelsen. Lånet opstod ved en fejl. Der var ikke stillet sikkerhed for lånet. Der blev beregnet rente efter Selskabslovens regler, som for tiden udgør 10,05%. Lånet er indfriet.

5. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	63.078.916	702.492	62.376.424	59.552.475
Anden gæld	12.527.237	1.837.320	10.689.917	5.344.958
	75.606.153	**2.539.812**	**73.066.341**	**64.897.433**

6. Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Investeringsejendomme er målt til dagsværdi ud fra et gennemsnitligt afkastkrav på 4,50%. Ændringer i afkastkrav har væsentlig indvirkning på værdiansættelsen af investeringsejendommene. Til illustration af følsomheden af afkastkrav henvises der til omtalen i note 3.

7. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Victorhus Holding ApS som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for danske selskabsskatter. De sambeskattede virksomheders samlede kendte nettoforpligtelse på skyldige selskabsskatter fremgår af administrationsselskabets årsregnskab. Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomsten vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

8. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkredit på nominelt t.kr. 64.300, er der givet pant i selskabets grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 96.302.

9. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2018
Gennemsnitligt antal ansatte	1