

# **Væxthuset 5 IVS**

**Teknikvej 2 C  
4200 Slagelse**

**CVR-nr. 37 51 53 29**

## **Årsrapport for 2018**

**(3. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 12. marts 2019

---

Jan Crone  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter til årsrapporten	9

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Væxthuset 5 IVS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den 11. marts 2019

### **Direktion**

Jan Crone  
direktør

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Væxthuset 5 IVS  
Teknikvej 2 C  
4200 Slagelse

Telefon: 53531717

E-mail: [info@vxh.dk](mailto:info@vxh.dk)

Hjemmeside: <http://www.vaexthuset.dk/>

CVR-nr.: 37 51 53 29

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018

Stiftet: 4. marts 2016

Hjemsted: Slagelse

### Direktion

Jan Crone, direktør

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at drive landsdækkende kontorhotel og anden hermed beslægtet virksomhed.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på kr. 7.582, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på kr. 1.177.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for Væxthuset 5 IVS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2018 er aflagt i kr.

### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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 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 regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste**

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af direkte omkostninger og andre eksterne omkostninger.

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning i form af huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen for den periode, lejen vedrører.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

### **Skat af årets resultat**

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## **Balancen**

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

## **Egenkapital**

### **Reserve for iværksætterselskaber**

Reserven omfatter beløb, som iværksætterselskabet skal henlægge efter selskabslovens regler om iværksætterselskaber. Hvert år henlægges mindst 25 pct. af det årlige overskud indtil reserven for iværksætterselskaber sammen med selskabskapitalen udgør mindst kr. 50.000.

### **Udbytte**

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### **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 opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



**Resultatopgørelse**  
**1. januar - 31. december 2018**

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>9.823</b>	<b>0</b>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>9.823</b>	<b>0</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>9.823</b>	<b>0</b>
Finansielle omkostninger	2	<u>-107</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>9.716</b>	<b>0</b>
Skat af årets resultat	3	<u>-2.134</u>	<u>0</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>7.582</u></b>	<b><u>0</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført til reserve for iværksætterselskaber		506	0
Overført resultat		<u>7.076</u>	<u>0</u>
		<b><u>7.582</u></b>	<b><u>0</u></b>

## Balance pr. 31. december 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		20.000	6
Andre tilgodehavender		<u>0</u>	<u>4</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>20.000</u></b>	<b><u>10</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>23.124</u></b>	<b><u>13</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>43.124</u></b>	<b><u>23</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u><u>43.124</u></u></b>	<b><u><u>23</u></u></b>
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		671	1
Reserve for iværksætterselskab		506	0
Overført resultat		<u>0</u>	<u>-7</u>
<b>Egenkapital</b>	4	<b><u>1.177</u></b>	<b><u>-6</u></b>
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	3
Leverandører af varer og tjenesteydelser		4.313	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		13.228	6
Skyldigt sambeskatningsbidrag		2.134	0
Anden gæld		82	1
Deposita		<u>22.190</u>	<u>19</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>41.947</u></b>	<b><u>29</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>41.947</u></b>	<b><u>29</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u><u>43.124</u></u></b>	<b><u><u>23</u></u></b>
Leje- og leasingforpligtelser	5		
Eventualposter mv.	6		

## Noter

	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> t.kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>107</u>	<u>0</u>
	<u><b>107</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	<u>2.134</u>	<u>0</u>
	<u><b>2.134</b></u>	<u><b>0</b></u>

## Noter

### 4 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Reserve for iværksættelse skab	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	671	0	-7.076	-6.405
Årets resultat	0	506	7.076	7.582
<b>Egenkapital 31. december 2018</b>	<b>671</b>	<b>506</b>	<b>0</b>	<b>1.177</b>

## Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	kr.	t.kr.
<b>5 Leje- og leasingforpligtelser</b>		
Lejeforpligtelser, uopsigelighedsperiode 36 mdr.	956.400	1.454
Ovenstående lejeforpligtelse er den maksimale lejeforpligtelse i lejeperioden. Den faktiske lejeforpligtelse beror på hvor mange m2 af det samlede kontorhotel der udlejes.		
<b>6 Eventualposter mv.</b>		
Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Væxthuset IVS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2013 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2012 eller senere.		