



Statsautoriseret Revisionsvirksomhed  
Lyngby Hovedgade 47, 1  
2800 Kgs. Lyngby  
Cvr.nr. 35316957  
Telefon 27 83 43 21  
akc@kreston-akc.dk  
kreston.dk

DANSKE  
REVISORER  
FSK\*

# Victor Eremita IVS

Colbjørnsensgade 25, 4. th.

1652 København V

CVR-nr. 38293567

## Årsrapport for 2018/19

2. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 25. september 2019

---

Andreas Winther Jessen  
Dirigent



Samarbejde mellem uafhængige  
statsautoriserede revisorer.  
Medlem af Kreston Danmark og  
medlem af Kreston International

## **Victor Eremita IVS**

### **Indholdsfortegnelse**

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

## **Victor Eremita IVS**

### **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 for Victor Eremita 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. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København V, den 25. september 2019

### **Direktion**

Yasemin Göncü  
Direktør

## **Victor Eremita IVS**

### **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

#### **Til den daglige ledelse i Victor Eremita IVS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Victor Eremita IVS for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 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 revisors 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 opstilling 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.

Kgs. Lyngby, den 25. september 2019

**Kreston AKC**

**Statsautoriseret Revisionsvirksomhed**

CVR-nr. 35316957

Allan Karl Christiansen

Statsautoriseret revisor

mne32242

## **Victor Eremita IVS**

### **Virksomhedsoplysninger**

<b>Virksomheden</b>	Victor Eremita IVS Colbjørnsensgade 25, 4. th. 1652 København V
Telefon	26570202
E-mail	mail@cphsim.com
CVR-nr.	38293567
Stiftelsesdato	1. januar 2017
Hjemsted	København
Regnskabsår	1. juli 2018 - 30. juni 2019
<b>Direktion</b>	Yasemin Göncü, Direktør
<b>Revisor</b>	Kreston AKC Statsautoriseret Revisionsvirksomhed Lyngby Hovedgade 47, 1. 2800 Kongens Lyngby
CVR-nr.	35316957

## **Victor Eremita IVS**

### **Ledelsesberetning**

#### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at drive investeringsvirksomhed.

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

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 udviser et resultat på kr. 70.228, og selskabets balance pr. 30. juni 2019 udviser en balancesum på kr. 4.265.586, og en egenkapital på kr. 81.666.

#### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Selskabet vil på den ordinære generalforsamling i 2019 træffe beslutning om omdannelse til ApS.

Herudover er der efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## **Victor Eremita IVS**

### **Anvendt regnskabspraksis**

#### **Generelt**

Årsrapporten for Victor Eremita IVS for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Virksomheden aflægger årsrapport efter regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

#### **Rapporteringsvaluta**

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

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

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

#### **Resultatopgørelsen**

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, direkte ejendomsudgifter, andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger.

## **Victor Eremita IVS**

### **Anvendt regnskabspraksis**

#### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### **Direkte ejendomsudgifter**

Direkte ejendomsudgifter omfatter omkostninger direkte relateret udlejningsaktiviteten.

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

#### **Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver**

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Bygninger	60 år	80%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år	0%

Der afskrives ikke på grunde

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt amortisering af realkreditlån.

#### **Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).



## **Victor Eremita IVS**

### **Anvendt regnskabspraksis**

#### **Balancen**

##### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

##### **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.

##### **Likvider**

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

##### **Udskudt skat**

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Udskudt skatteaktiver 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.

## **Victor Eremita IVS**

### **Anvendt regnskabspraksis**

#### **Aktuelle skatteforpligtelser**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

#### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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 deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Victor Eremita IVS

### Resultatopgørelse

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>122.148</b>	<b>96.569</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-14.725	-14.725
<b>Driftsresultat</b>		<b>107.423</b>	<b>81.844</b>
Finansielle omkostninger		-17.387	-67.182
<b>Resultat før skat</b>		<b>90.036</b>	<b>14.662</b>
Skat af årets resultat	1	-19.808	-3.225
<b>Årets resultat</b>		<b>70.228</b>	<b>11.437</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført til reserver for iværksætterselskab		28.562	11.437
Overført resultat		41.666	0
<b>Resultatdisponering</b>		<b>70.228</b>	<b>11.437</b>

**Victor Eremita IVS****Balance 30. juni 2019**

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	2	4.214.070	4.228.795
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>4.214.070</u>	<u>4.228.795</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>4.214.070</u>	<u>4.228.795</u>
Udskudte skatteaktiver		15.611	12.372
<b>Tilgodehavender</b>		<u>15.611</u>	<u>12.372</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>35.905</u>	<u>139.691</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>51.516</u>	<u>152.063</u>
<b>Aktiver</b>		<u>4.265.586</u>	<u>4.380.858</u>

## Victor Eremita IVS

Balance 30. juni 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		1	1
Reserve for iværksætterselskab		39.999	11.437
Overført resultat		41.666	0
<b>Egenkapital</b>	3	<b>81.666</b>	<b>11.438</b>
Gæld til kreditinstitutter		1.808.699	1.877.359
Deposita		42.300	84.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>1.850.999</b>	<b>1.961.359</b>
Gæld til realkreditinstitutter		68.659	69.346
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.215.000	2.315.000
Selskabsskat		36.762	13.715
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		12.500	10.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.332.921</b>	<b>2.408.061</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>4.183.920</b>	<b>4.369.420</b>
<b>Passiver</b>		<b>4.265.586</b>	<b>4.380.858</b>
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		

## Victor Eremita IVS

### Noter

	2018/19	2017/18
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	23.047	15.597
Regulering af udskudt skat	-3.239	-12.372
	<b>19.808</b>	<b>3.225</b>
<b>2. Grunde og bygninger</b>		
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	4.243.520	4.243.520
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>4.243.520</b>	<b>4.243.520</b>
Af- og nedskrivninger primo	-14.725	0
Årets afskrivninger	-14.725	-14.725
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-29.450</b>	<b>-14.725</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>4.214.070</b>	<b>4.228.795</b>

### 3. Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Lovpligtige reserver	Overført resultat	I alt
Egenkapital primo	1	11.437		11.438
Forslag til årets resultatdisponering		28.562	41.666	70.228
	<b>1</b>	<b>39.999</b>	<b>41.666</b>	<b>81.666</b>

Selskabskapitalen består af 1 iværksætter-anpart á nominelt 1 kr.

Virksomhedskapitalen har været uændret siden stiftelsen.

### 4. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	1.808.699	68.659	1.534.622
	<b>1.808.699</b>	<b>68.659</b>	<b>1.534.622</b>

### 5. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Vigilius Haufniensis IVS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

Herudover er der ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

## **Victor Eremita IVS**

### **Noter**

#### **6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, TDKK 1.877, er tinglyst pantebrev, nominelt TDKK 2.045, i selskabets ejendom, der er indregnet med regnskabsværdi på TDKK 4.214.

Herudover er der til sikkerhed for eventuelt mellemværende med ejerforening/gårdlaug tinglyst pantebreve, i alt nominelt TDKK 33, i selskabets ejendom.