



Statsautoriseret Revisionsvirksomhed

Adelgade 15
1304 København K
Cvr.nr. 35316957
Telefon 27 83 43 21
akc@kreston-akc.dk
kreston.dk

DANSKE
REVISORER
FSK*

Victor Eremita ApS

Colbjørnsensgade 25, 4. th.

1652 København V

CVR-nr. 38293567

Årsrapport for 2021/22

5. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 25. november 2022

Andreas Winther Jessen
Dirigent



Et landsdækkende samarbejde mellem
uafhængige danske statsautoriserede og
registrerede revisionsvirksomheder.
Medlem af Kreston Danmark og
medlem af Kreston Global

Victor Eremita ApS

Indholdsfortegnelse

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

Victor Eremita ApS

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 for Victor Eremita ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores 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. november 2022

Direktion

Yasemin Göncü
Direktør

Victor Eremita ApS

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Victor Eremita ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Victor Eremita ApS for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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.

København K, den 25. november 2022

Kreston AKC

Statsautoriseret Revisionsvirksomhed

CVR-nr. 35316957

Allan Karl Christiansen

Statsautoriseret revisor

mne32242

Victor Eremita ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

Victor Eremita ApS
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 2021 - 30. juni 2022

Direktion

Yasemin Göncü, Direktør

Revisor

Kreston AKC
Statsautoriseret Revisionsvirksomhed
Adelgade 15
1304 København K
CVR-nr. 35316957

Victor Eremita ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at drive investeringsvirksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 udviser et resultat på kr. 39.185, og selskabets balance pr. 30. juni 2022 udviser en balancesum på kr. 4.214.960, og en egenkapital på kr. 79.635.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

I overensstemmelse med selskabets planer om frasalg af ejendommen, er realkreditlånet blevet indfriet med ekstraordinære afdrag i september 2022. Det er selskabets hensigt, at effektuere salg af ejendommen senest primo maj 2023.

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

Victor Eremita ApS

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Victor Eremita ApS for 2021/22 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

Bruttofortjeneste og -tab

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 ApS

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:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	60 år	0%
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 salgsmæssige omkostninger 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 ApS

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.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Victor Eremita ApS

Anvendt regnskabspraksis

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 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.

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 acontoskatte.

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.

Victor Eremita ApS

Resultatopgørelse

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Bruttofortjeneste		72.568	89.046
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-14.725	-14.725
Driftsresultat		57.843	74.321
Finansielle omkostninger		-7.606	-4.889
Resultat før skat		50.237	69.432
Skat af årets resultat	1	-11.052	-15.275
Årets resultat		39.185	54.157
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	54.000
Overført resultat		39.185	157
Resultatdisponering		39.185	54.157

Victor Eremita ApS**Balance 30. juni 2022**

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger	2	<u>4.169.895</u>	<u>4.184.620</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>4.169.895</u>	<u>4.184.620</u>
Anlægsaktiver		<u>4.169.895</u>	<u>4.184.620</u>
Udskudte skatteaktiver		<u>20.265</u>	<u>17.025</u>
Tilgodehavender		<u>20.265</u>	<u>17.025</u>
Likvide beholdninger		<u>24.800</u>	<u>1.347</u>
Omsætningsaktiver		<u>45.065</u>	<u>18.372</u>
Aktiver		<u>4.214.960</u>	<u>4.202.992</u>

Victor Eremita ApS

Balance 30. juni 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	3	40.000	40.000
Overført resultat	4	39.635	450
Udbytte for regnskabsåret		0	54.000
Egenkapital		79.635	94.450
Gæld til kreditinstitutter		0	1.065.514
Deposita		0	42.300
Langfristede gældsforpligtelser	5	0	1.107.814
Gæld til realkreditinstitutter		1.085.818	68.500
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.969.465	2.904.615
Selskabsskat		27.742	13.450
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		10.000	10.000
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		0	4.163
Deposita		42.300	0
Kortfristede gældsforpligtelser		4.135.325	3.000.728
Gældsforpligtelser		4.135.325	4.108.542
Passiver		4.214.960	4.202.992
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		

Victor Eremita ApS

Noter

	2021/22	2020/21
1. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	14.292	13.450
Regulering af udskudt skat	-3.240	1.825
	11.052	15.275
2. Grunde og bygninger		
Kostpris primo	4.243.520	4.243.520
Kostpris ultimo	4.243.520	4.243.520
Af- og nedskrivninger primo	-58.900	-44.175
Årets afskrivninger	-14.725	-14.725
Af- og nedskrivninger ultimo	-73.625	-58.900
Regnskabsmæssig værdi ultimo	4.169.895	4.184.620
3. Virksomhedskapital		
Saldo primo	40.000	40.000
Saldo ultimo	40.000	40.000

Selskabet er omdannet til anpartsselskab i 2019, hvor selskabskapitalen er forhøjet fra DKK 1 til TDKK 40. Herudover har der ikke siden stiftelsen været ændringer i selskabskapitalen.

4. Overført resultat

Saldo primo	450	293
Årets tilgang	39.185	157
Saldo ultimo	39.635	450

5. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	0	1.085.818	0
	0	1.085.818	0

Victor Eremita ApS

Noter

6. 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 ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

Herudover er der ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, TDKK 1.086, er tinglyst pantebrev, nominelt TDKK 2.045, i selskabets ejendom, der er indregnet med regnskabsværdi på TDKK 4.170.

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