



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 ApS

Colbjørnsensgade 25, 4. th.

1652 København V

CVR-nr. 38293567

Årsrapport for 2019/20

3. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 7. oktober 2020

Andreas Winther Jessen
Dirigent



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

Victor Eremita ApS

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 ApS

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 for Victor Eremita ApS.

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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020.

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 7. oktober 2020

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 2019 - 30. juni 2020 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, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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 7. oktober 2020

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 2019 - 30. juni 2020
Direktion	Yasemin Göncü, Direktør
Revisor	Kreston AKC Statsautoriseret Revisionsvirksomhed Lyngby Hovedgade 47, 1. 2800 Kongens Lyngby
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 2019 - 30. juni 2020 udviser et resultat på kr. 76.627, og selskabets balance pr. 30. juni 2020 udviser en balancesum på kr. 4.269.522, og en egenkapital på kr. 158.293.

Selskabet er i 2019 omdannet til anpartsselskab.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Victor Eremita ApS

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Victor Eremita ApS for 2019/20 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 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 aktiverens 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 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 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.

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 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.

Victor Eremita ApS

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 ApS

Resultatopgørelse

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Bruttofortjeneste		122.293	122.148
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-14.725	-14.725
Driftsresultat		107.568	107.423
Finansielle omkostninger		-9.327	-17.387
Resultat før skat		98.241	90.036
Skat af årets resultat	1	-21.614	-19.808
Årets resultat		76.627	70.228
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		118.000	0
Overført til reserver for iværksætterselskab		0	28.562
Overført resultat		-41.373	41.666
Resultatdisponering		76.627	70.228

Victor Eremita ApS**Balance 30. juni 2020**

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger	2	4.199.345	4.214.070
Materielle anlægsaktiver		<u>4.199.345</u>	<u>4.214.070</u>
Anlægsaktiver		<u>4.199.345</u>	<u>4.214.070</u>
Udskudte skatteaktiver		18.850	15.611
Tilgodehavender		<u>18.850</u>	<u>15.611</u>
Likvide beholdninger		<u>51.327</u>	<u>35.905</u>
Omsætningsaktiver		<u>70.177</u>	<u>51.516</u>
Aktiver		<u>4.269.522</u>	<u>4.265.586</u>

Victor Eremita ApS

Balance 30. juni 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	3	40.000	1
Reserve for iværksætterselskab		0	39.999
Overført resultat	4	293	41.666
Udbytte for regnskabsåret		118.000	0
Egenkapital		158.293	81.666
Gæld til kreditinstitutter		1.729.914	1.808.699
Deposita		42.300	42.300
Langfristede gældsforpligtelser	5	1.772.214	1.850.999
Gæld til realkreditinstitutter		74.400	68.659
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.256.615	2.215.000
Selskabsskat		0	36.762
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		8.000	12.500
Kortfristede gældsforpligtelser		2.339.015	2.332.921
Gældsforpligtelser		4.111.229	4.183.920
Passiver		4.269.522	4.265.586
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		

Victor Eremita ApS

Noter

	2019/20	2018/19	
1. Skat af årets resultat			
Skat af årets resultat	24.853	23.047	
Regulering af udskudt skat	-3.239	-3.239	
	21.614	19.808	
2. Grunde og bygninger			
Kostpris primo	4.243.520	4.243.520	
Kostpris ultimo	4.243.520	4.243.520	
Af- og nedskrivninger primo	-29.450	-14.725	
Årets afskrivninger	-14.725	-14.725	
Af- og nedskrivninger ultimo	-44.175	-29.450	
Regnskabsmæssig værdi ultimo	4.199.345	4.214.070	
3. Virksomhedskapital			
Saldo primo	1	1	
Årets tilgang	39.999	0	
Saldo ultimo	40.000	1	
<p>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.</p>			
4. Overført resultat			
Saldo primo	41.666	0	
Årets tilgang	-41.373	41.666	
Saldo ultimo	293	41.666	
5. Langfristede gældsforpligtelser			
	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	1.729.914	74.400	1.466.016
	1.729.914	74.400	1.466.016

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 1.804, er tinglyst pantebrev, nominelt TDKK 2.045, i selskabets ejendom, der er indregnet med regnskabsværdi på TDKK 4.199.

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