

Udlejningsejendommen Virkelyst 80 ApS
Virkelyst 80B, Gjellerup, 7400 Herning

CVR-nr. 32 28 34 38

Årsrapport

1. juli 2023 - 30. juni 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. november 2024

Niels Hareskov Jensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. juli 2023 - 30. juni 2024	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 for Udlejningsejendommen Virkelyst 80 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023/24 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 29. november 2024

Direktion

Niels Hareskov Jensen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Udlejningsejendommen Virkelyst 80 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Udlejningsejendommen Virkelyst 80 ApS for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 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.

Ikast, den 29. november 2024

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 80 77 76

Flemming Sillesen

statsautoriseret revisor
mne31436

Selskabsoplysninger

Selskabet	Udlejningsejendommen Virkelyst 80 ApS Virkelyst 80B, Gjellerup 7400 Herning
	CVR-nr.: 32 28 34 38
	Stiftet: 30. juni 2009
	Hjemsted: Herning
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
Direktion	Niels Hareskov Jensen
Revisor	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Thrigesvej 3 7430 Ikast
Modervirksomhed	ONJ Holding ApS, Herning

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år bestået i ejendomsinvestering og dermed tilknyttede aktiviteter.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 328.465 kr. mod 354.563 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 168.874 kr. mod 230.387 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentlig.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Udlejningsejendommen Virkelyst 80 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 18.

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration samt drift af udlejningsejendomme.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

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, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav der er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

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 og for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

Anvendt regnskabspraksis

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Udlejningsejendommen Virkelyst 80 ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
Bruttofortjeneste	328.465	354.563
Værdiregulering af investeringsejendomme	-7.250	0
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	1.386
Andre finansielle indtægter	2.713	220
1 Øvrige finansielle omkostninger	-105.364	-60.848
Resultat før skat	218.564	295.321
2 Skat af årets resultat	-49.690	-64.934
Årets resultat	168.874	230.387
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	168.874	230.387
Disponeret i alt	168.874	230.387

Balance 30. juni

Aktiver		<u>2024</u>	<u>2023</u>
Note			
Anlægsaktiver			
3	Investeringsejendomme	<u>5.968.800</u>	<u>5.970.425</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>5.968.800</u>	<u>5.970.425</u>
4	Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>14.280</u>	<u>12.120</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>14.280</u>	<u>12.120</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>5.983.080</u>	<u>5.982.545</u>
Omsætningsaktiver			
	Periodeafgrænsningsposter	<u>6.371</u>	<u>4.179</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>6.371</u>	<u>4.179</u>
	Likvide beholdninger	<u>86.259</u>	<u>66.875</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>92.630</u>	<u>71.054</u>
	Aktiver i alt	<u>6.075.710</u>	<u>6.053.599</u>

Balance 30. juni

Passiver	2024	2023
Note	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	2.846.263	2.677.389
Egenkapital i alt	<u>2.971.263</u>	<u>2.802.389</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	859.700	856.804
Hensatte forpligtelser i alt	<u>859.700</u>	<u>856.804</u>
Gældsforpligtelser		
5 Gæld til realkreditinstitutter	1.224.289	1.362.675
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.224.289</u>	<u>1.362.675</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	139.500	136.700
Leverandører af varer og tjenesteydelser	7.319	7.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	780.568	769.600
Selskabsskat	46.695	55.986
Anden gæld	46.376	62.445
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.020.458</u>	<u>1.031.731</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>2.244.747</u>	<u>2.394.406</u>
Passiver i alt	<u>6.075.710</u>	<u>6.053.599</u>
6 Oplysninger om dagsværdi		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8 Eventualposter		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2022	125.000	2.447.002	2.572.002
Årets overførte overskud eller underskud	0	230.387	230.387
Egenkapital 1. juli 2023	125.000	2.677.389	2.802.389
Årets overførte overskud eller underskud	0	168.874	168.874
	125.000	2.846.263	2.971.263

Noter

	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	31.493	14.858
Andre finansielle omkostninger	<u>73.871</u>	<u>45.990</u>
	<u>105.364</u>	<u>60.848</u>
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	46.794	56.034
Årets regulering af udskudt skat	<u>2.896</u>	<u>8.900</u>
	<u>49.690</u>	<u>64.934</u>

Noter

	<u>30/6 2024</u>	<u>30/6 2023</u>
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. juli	5.970.425	5.457.000
Tilgang i årets løb	<u>5.625</u>	<u>513.425</u>
Kostpris 30. juni	<u>5.976.050</u>	<u>5.970.425</u>
Årets regulering til dagsværdi	<u>-7.250</u>	<u>0</u>
Regulering til dagsværdi 30. juni	<u>-7.250</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>5.968.800</u>	<u>5.970.425</u>

Investeringsejendomme består af 2 udlejningsejendomme beliggende på adresserne Virkelyst 80B & Sønder Lindbjerg 46, Gjellerup, 7400 Herning samt 1 ejendom beliggende på adressen Brogade 9, 6933 Kibæk. Ejendommene består af ét erhvervslejemål, og 2 beboelseslejemål. 2 af ejendommene er fuldt udlejet pr. 30. juni 2023 imens den tredje står i tomgang.

Ved opgørelse af afkastet for ejendommene 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 omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Der er benyttet et afkastkrav på 6,75% for industriejendommen og 7%-10% for beboelsesejendommene. Afkastkravet er vurderet i forhold til investeringsejendommenes beliggenhed, udlejningsmuligheder mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommen. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommen reduceres med 737 t.kr.

Noter

	30/6 2024	30/6 2023
4. Andre værdipapirer og kapitalandele		
Kostpris 1. juli	8.016	8.016
Kostpris 30. juni	8.016	8.016
Opskrivninger 1. juli	4.104	4.584
Årets opskrivninger	2.160	-480
Opskrivninger 30. juni	6.264	4.104
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	14.280	12.120
5. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	1.363.789	1.499.375
Heraf forfalder inden for 1 år	-139.500	-136.700
	1.224.289	1.362.675
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	674.300	783.057
6. Oplysninger om dagsværdi		
	Børsnoterede aktier	Investerings-ejendomme
Dagsværdi 30. juni	14.280	5.968.800
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	2.160	-7.250

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.364 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2024 udgør 5.969 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.900 t.kr. til sikkerhed for bankgæld samt pengeinstitutters mellemværende med ONJ.dk ApS. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

I selskabets grunde og bygninger er deponeret realkreditpantebrev på nom. 124 t.kr. samt ejerpantebrev på nom. 400 t.kr. Pantebrevene står i selskabets eget behold.

Noter

8. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med ONJ Holding ApS, CVR-nr. 33263929, som er administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatte mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Niels Hareskov Jensen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Niels Hareskov Jensen

Direktør

ID: dff573d5-e0f9-460e-8d36-23e7d0ac1243

Tidspunkt for underskrift: 05-12-2024 kl.: 10:07:54

Underskrevet med MitID



Flemming Sillesen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Flemming Sillesen

Revisor

ID: 43c2c595-1b55-43da-a5de-279339f24e51

CVR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 05-12-2024 kl.: 12:54:00

Underskrevet med MitID



Niels Hareskov Jensen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Niels Hareskov Jensen

Dirigent

ID: dff573d5-e0f9-460e-8d36-23e7d0ac1243

Tidspunkt for underskrift: 05-12-2024 kl.: 15:08:28

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 22c33aySzRM252211751

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.