
Ejendomsselskabet Virkelyst A/S

Virkelyst 9, 6000 Kolding

Årsrapport for 2024

CVR-nr. 27 13 84 89

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 2/4 2025

Marit Vestergaard
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	5
Balance 31. december	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsregnskabet	9

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Ejendomsselskabet Virkelyst A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2024.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 2. april 2025

Direktion

Marit Vestergaard
direktør

Bestyrelse

Aage Svenning Vestergaard
formand

Marit Vestergaard

Jan Erik Andersen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Virkelyst A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Virkelyst A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet ”Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants’ internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Trekantområdet, den 2. april 2025

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Lars Almskou Ohmeyer
statsautoriseret revisor
mne24817

Jørn Viggo Jørgensen
registreret revisor
mne3043

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Virkelyst A/S Virkelyst 9 6000 Kolding CVR-nr: 27 13 84 89 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Stiftet: 30. april 2003 Regnskabsår: 21. regnskabsår Hjemstedskommune: Kolding
Bestyrelse	Aage Svenning Vestergaard, formand Marit Vestergaard Jan Erik Andersen
Direktion	Marit Vestergaard
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Herredsvej 32 7100 Vejle
Advokat	Advokatfirmaet Skjøde Knudsen & Partnere Rendebanen 13 6000 Kolding
Pengeinstitut	Sydbank A/S Kolding Åpark 8B 6000 Kolding

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2024	2023
		DKK	DKK
Bruttofortjeneste		503.439	506.664
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-115.921	-115.921
Resultat før finansielle poster		387.518	390.743
Finansielle indtægter		403	300
Finansielle omkostninger		-104.564	-105.016
Resultat før skat		283.357	286.027
Skat af årets resultat	3	-62.354	-63.430
Årets resultat		221.003	222.597

Resultatdisponering

	2024	2023
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Foreslået udbytte for regnskabsåret	200.000	200.000
Overført resultat	21.003	22.597
	221.003	222.597

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2024	2023
		DKK	DKK
Grunde og bygninger		4.336.941	4.452.862
Materielle anlægsaktiver	4	4.336.941	4.452.862
Anlægsaktiver		4.336.941	4.452.862
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		75.563	0
Periodeafgrænsningsposter		0	17.347
Tilgodehavender		75.563	17.347
Likvide beholdninger		4.874	23.472
Omsætningsaktiver		80.437	40.819
Aktiver		4.417.378	4.493.681

Balance 31. december

Passiver

	Note	2024	2023
		DKK	DKK
Selskabskapital		1.000.000	1.000.000
Overført resultat		1.049.234	1.028.231
Foreslået udbytte for regnskabsåret		200.000	200.000
Egenkapital		2.249.234	2.228.231
Hensættelse til udskudt skat		439.102	422.838
Hensatte forpligtelser		439.102	422.838
Gæld til realkreditinstitutter		1.328.746	1.439.263
Langfristede gældsforpligtelser	5	1.328.746	1.439.263
Gæld til realkreditinstitutter	5	112.865	100.645
Leverandører af varer og tjenesteydelser		22.000	23.617
Gæld til associerede virksomheder		11.067	11.827
Selskabsskat		6.090	11.168
Anden gæld		248.274	256.092
Kortfristede gældsforpligtelser		400.296	403.349
Gældsforpligtelser		1.729.042	1.842.612
Passiver		4.417.378	4.493.681
Væsentligste aktiviteter	1		
Medarbejderforhold	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		
Anvendt regnskabspraksis	7		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	1.000.000	1.028.231	200.000	2.228.231
Betalt ordinært udbytte	0	0	-200.000	-200.000
Årets resultat	0	21.003	200.000	221.003
Egenkapital 31. december	1.000.000	1.049.234	200.000	2.249.234

Noter til årsregnskabet

1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udlejning af fast ejendom samt anden dermed i forbindelse stående virksomhed.

2. Medarbejderforhold

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere

2024	2023
0	0

3. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat

Årets udskudte skat

2024	2023
DKK	DKK
46.090	47.168
16.264	16.262
62.354	63.430

4. Materielle anlægsaktiver

Kostpris 1. januar

Kostpris 31. december

Ned- og afskrivninger 1. januar

Årets nedskrivninger

Ned- og afskrivninger 31. december

Regnskabsmæssig værdi 31. december

Afskrives over

Grunde og bygninger
DKK
6.528.900
6.528.900
2.076.038
115.921
2.191.959
4.336.941
50 år

Noter til årsregnskabet

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	DKK	DKK
5. Langfristede gældsforpligtelser		
Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.		
Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:		
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	873.676	1.027.293
Mellem 1 og 5 år	455.070	411.970
Langfristet del	1.328.746	1.439.263
Inden for 1 år	112.865	100.645
	<u>1.441.611</u>	<u>1.539.908</u>
	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	DKK	DKK
6. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	3.076.883	3.172.098
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 600, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af:	1.260.058	1.280.764

Noter til årsregnskabet

7. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Virkelyst A/S for 2024 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2024 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover 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 afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Ved salg af varer indregnes nettoomsætning, når fordele og risici vedrørende de solgte varer er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå selskabet.

Nettoomsætningen ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder indirekte produktionsomkostninger og omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorforhold mv.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Noter til årsregnskabet

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger 50 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier, abonnementer og renter.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

Udskudte skatteaktiver 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.

Noter til årsregnskabet

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.