

LWC Regnskab og Rådgivning

Åhavevej 44c, 4. tv.

DK-8600 Silkeborg

lwca@pc.dk

Telefon: 21205587

CVR: DK 12588534

Bank: 1938 5400222344

VIRKLUND ApS

Ewaldsvej 41

8600 Silkeborg

CVR nr. 34577781

Årsrapport

1. jan. 2024 - 31. dec. 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den
17. mar. 2025

Preben Jul Larsen

Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger	3
---------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	5
-------------------	---

Årsrapporten

Anvendt regnskabspraksis	6
--------------------------	---

Resultatopgørelse 1. jan. 2024 - 31. dec. 2024	8
--	---

Balance 31. dec. 2024	9
-----------------------	---

Noter	11
-------	----

Selskabsoplysninger

Selskabet

VIRKLUND ApS

Ewaldsvej 41

8600 Silkeborg

CVR-nr:

34577781

Stiftelsesdato:

15. maj 2012

Direktion:

Preben Jul Larsen

Regnskabsår:

1. jan. 2024 - 31. dec. 2024

Ledelsespåtegning

Direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. jan. 2024 - 31. dec. 2024 for VIRKLUND ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. dec. 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. jan. 2024 - 31. dec. 2024.

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

Årsrapporten er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det anbefales at årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 17. mar. 2025

Direktion

Preben Jul Larsen
Direktør

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering i og udlejning af ejendomme i anlægsøjemed samt anden hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse udviser et overskud på kr. 205.521, og virksomhedens balance pr. 31. dec. 2024 udviser en egenkapital på kr. 4.598.919.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke virksomhedens finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2024 er aflagt i kr.

Resultatopgørelsen

Bruttoresultat

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttoresultat er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

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

Nettoomsætning indregnes ekskl. moms med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter værdipapirer, renteindtægter og -omkostninger.

Skat af årets resultat

Årets skat, som 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Aktiver med en kostpris på under kr. 33.100 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investerings ejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investerings ejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investerings ejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investerings ejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Ledelsen har vurderet, at det for indeværende år har været muligt at opgøre dagsværdien ved hjælp af sammenlignelige transaktioner på markedet, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af salgsværdien svarende til den forventede salgspris på investerings ejendomme.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og 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 eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jan. 2024 - 31. dec. 2024

	Note	2024	2023
		kr.	kr.
Bruttoresultat		431.378	534.038
Andre finansielle indtægter		100.000	948.898
Øvrige finansielle omkostninger		-270.324	-260.206
Resultat før skat		261.054	1.222.730
Skat af årets resultat		-55.533	-268.990
Årets resultat		205.521	953.740
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		205.521	953.740
Årets resultat		205.521	953.740

Balance 31. dec. 2024

	Note	2024	2023
		kr.	kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	2	13.200.000	13.100.000
Materielle anlægsaktiver		13.200.000	13.100.000
Anlægsaktiver i alt		13.200.000	13.100.000
Andre tilgodehavender		144.714	144.714
Tilgodehavender		144.714	144.714
Likvide beholdninger		44.428	19.760
Omsætningsaktiver i alt		189.142	164.474
Aktiver i alt		13.389.142	13.264.474

Balance 31. dec. 2024

	Note	2024	2023
		kr.	kr.
Passiver			
Selskabskapital		80.000	80.000
Overført resultat		4.518.919	4.313.398
Egenkapital		4.598.919	4.393.398
Hensættelse til udskudt skat		848.688	821.513
Hensatte forpligtelser		848.688	821.513
Langfristet gæld til realkreditinstitutter		4.594.000	4.594.000
Langfristede gældsforpligtelser	3	4.594.000	4.594.000
Kortfristede gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		3.088.178	3.025.478
Kortfristet skyldig skat		28.358	62.700
Skyldig moms og afgifter		8.820	133.596
Anden gæld, herunder skyldige skatter mv. (kortfristet)		222.179	233.789
Kortfristede forpligtelser		3.347.535	3.455.563
Gældsforpligtelser		7.941.535	8.049.563
Passiver i alt		13.389.142	13.264.474

Noter

1. Personaleomkostninger

I alt

Gennemsnitligt antal ansatte

2024	2023
kr.	kr.
0	0
1	1
	2024
	kr.

2. Investerings ejendomme

Dagsværdien af aktiverne pr. statusdato

13.200.000

Ændringer i dagsværdiregulering i resultatopgørelsen

100.000

Selskabets investeringsejendom består af 1 ejendom på i alt 622 m² beliggende i Virklund, 8600 Silkeborg. Samlet er der 7 lejemål fordelt på 1 mindre erhvervslejemål og 6 beboelseslejemål.

Lejen pr. m² svinger fra ca. 950 til ca. 1.700 kr. pr. m².

Investerings ejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser.

Den anvendte afkastmodel, som har været anvendt konsistent i mange år, indeholder følgende hovedelementer:

Aktuel lejeindtægt

Vedligeholdelsesomkostninger

Driftsomkostninger

Administration

Reguleret driftsresultat/Afkastprocent = Bruttoværdi

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt.

Afkastkrav, bolig 5%

Følsomhedsanalyse:

Dagsværdien af investeringsejendommen udgør 13.200 t.kr. pr. 31. december 2024. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 1.200 t.kr.

Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 1.400 t.kr

	Gæld Primo	Gæld Ultimo	Restgæld efter 5 år
3. Langfristede gældsforpligtelser			
Langfristet gæld til realkreditinstitutter	4.594.000	4.594.000	4.594.000
I alt	4.594.000	4.594.000	4.594.000

4. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med PJJ ApS, CVR-nr. 21202533, 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 kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

5. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.594 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 13.200 t.kr.

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

Preben Jul Larsen

Navn returneret af MitId: Preben Jul Larsen

Direktør og Dirigent

ID: 52dd0fc4-1cec-428f-a31f-780db5fef046

IP-adresse: 93.165.244.100:48452

Dato for underskrift: 17-03-2025 10:11:19 CET (+01:00)

Underskrevet med MitId



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.