VIBORGVEJ 96 ApS

Julsøvej 37, A

8600 Silkeborg

CVR-nr. 36052686

Årsrapport 2023/24

10. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 17-12-2024

_____

Lars Graversen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Virksomhedsoplysninger	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-07-2023 - 30-06-2024 for VIBORGVEJ 96 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. 30-06-2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-07-2023 - 30-06-2024.

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.

Silkeborg, den 17-12-2024

Direktion

Lars Graversen
Direktør

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	VIBORGVEJ 96 ApS
	Julsøvej 37, A
	8600 Silkeborg
CVR-nr.	36052686
Stiftelsesdato	20-04-2014
Regnskabsår	01-07-2023 - 30-06-2024
Direktion	Lars Graversen

Anvendt regnskabspraksis

Generelt
Årsrapporten for VIBORGVEJ 96 ApS for 2023/24 er aflagt 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 tidligere år.

Rapporteringsvaluta
Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

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 samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning
Nettoomsætning fra levering af serviceydelser indregnes lineært i nettoomsætningen i takt med leveringen af ydelsen.

Andre eksterne omkostninger
Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld
Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

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 -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver
Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommen er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendomme divideret med investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsejendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

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.

Hensatte forpligtelser
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.

Anvendt regnskabspraksis

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 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.

Anden gæld
Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Eventualaktiver og -forpligtelser
Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Bruttofortjeneste		**14.706**	**47.942**
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		-150.000	168.000
Driftsresultat		**-135.294**	**215.942**
Andre finansielle omkostninger		-34.726	-20.282
Resultat før skat		**-170.020**	**195.660**
Skat af årets resultat	2	37.350	-43.450
Årets resultat		**-132.670**	**152.210**
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-132.670	152.210
Resultatdisponering		**-132.670**	**152.210**

Balance 30. juni 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	1.250.000	1.400.000
Materielle anlægsaktiver		**1.250.000**	**1.400.000**
Anlægsaktiver		**1.250.000**	**1.400.000**
Tilgodehavende selskabsskat		2.000	0
Tilgodehavender		**2.000**	**0**
Likvide beholdninger		**113.603**	**118.098**
Omsætningsaktiver		**115.603**	**118.098**
Aktiver		**1.365.603**	**1.518.098**

Balance 30. juni 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	4	50.000	50.000
Overført resultat		466.496	599.167
Egenkapital		**516.496**	**649.167**
Hensættelser til udskudt skat	5	92.974	130.324
Hensatte forpligtelser		**92.974**	**130.324**
Gæld til realkreditinstitutter		636.591	653.899
Langfristede gældsforpligtelser	6	**636.591**	**653.899**
Gæld til realkreditinstitutter		20.000	22.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		11.839	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		25.143	4.377
Selskabsskat		4.490	17.282
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		34.748	17.727
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		1.722	1.722
Deposita		21.600	21.600
Kortfristede gældsforpligtelser		**119.542**	**84.708**
Gældsforpligtelser		**756.133**	**738.607**
Passiver		**1.365.603**	**1.518.098**
Eventualforpligtelser	7		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	8		
Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold	9		

Noter

	2023/24	2022/23
1. Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	34.726	20.282
	34.726	**20.282**
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	0	6.490
Regulering af udskudt skat	-37.350	36.960
	-37.350	**43.450**
3. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	807.622	807.622
Kostpris ultimo	**807.622**	**807.622**
Af- og nedskrivninger primo	0	-168.000
Tilbageførsel af tidligere års af- og nedskrivninger	0	168.000
Af- og nedskrivninger ultimo	**0**	**0**
Dagsværdireguleringer primo	592.378	592.378
Årets reguleringer	-150.000	0
Dagsværdireguleringer ultimo	**442.378**	**592.378**
Regnskabsmæssig værdi ultimo	**1.250.000**	**1.400.000**
4. Virksomhedskapital		
Saldo primo	50.000	50.000
Saldo ultimo	**50.000**	**50.000**

Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

5. Hensættelser til udskudt skat, specificeret		
Hensættelser til udskudt skat	92.974	130.324
Saldo ultimo	**92.974**	**130.324**
Udskudt skat vedrører:		
Materielle anlægsaktiver	97.323	130.324
Finansielle anlægsaktiver	0	
Skattemæssigt underskud	-4.351	0
	92.972	**130.324**

Noter

	2023/24	2022/23

6. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	636.591	20.000	544.738
	636.591	**20.000**	**544.738**

7. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

8. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for mellemværende med Kreditinstitut DKK 656.591 er der sikkerhed i ejendom. Ejendommens værdi er i årsrapporten indregnet med DKK 1.250.000.

9. Selskabets væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er besiddelse af investeringsaktiver herunder fast ejendom og udlejning af samme.

10. Aktiver indregnet til dagsværdi efter §37 og §38

	Værdi ultimo indregnet i balancen	Årets urealiserede gevinst indregnet i resultatopgørelsen	Årets urealiserede tab indregnet i resultatopgørelsen
Investeringsejendomme, beboelse	1.250.000	0	150.000

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 56, og et afkastkrav på 4,50%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter. Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på 100% af ejendommens samlede areal svarende til budgetterede lejeindtægter på t.DKK 86. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.