

VICH 4234 ApS

**c/o Leif Olsen A/S, Nikolaj Plads 30, 1. sal
1067 København K**

(CVR.nr. 18 48 00 34)

**Årsrapport 1. januar 2015 -
31. december 2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den:

22. februar 2016

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Dirigent

INDHOLD

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2-3
Ledelsesberetning	
Virksomhedsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar 2015 - 31. december 2015	
Resultatopgørelse	6
Aktiver pr. 31. december 2015	7
Passiver pr. 31. december 2015	8
Noter	9-10
Anvendt regnskabspraksis	11-12

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 for VICH 4234 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

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


Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 22. februar 2016

Direktion


Peter Guldager Christiansen


Leif Olsen


Karin Lund

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til anpartshaverne i VICH 4234 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for VICH 4234 ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Glostrup, den 22. februar 2016

HAAMANN A/S
Statsautoriserede revisorer
CVR.nr. 24 25 69 95

Jan Østergaard
statsautoriseret revisor

VIRKSOMHEDSOPLYSNINGER

Virksomheden	VICH 4234 ApS c/o Leif Olsen A/S, Nikolaj Plads 30, 1. sal 1067 København K
	Telefon: 33 13 22 11
	E-mail: leif-olsen@leif-olsen.dk
	CVR.nr.: 18 48 00 34
	Stiftet: 1. april 1995
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Peter Guldager Christiansen Leif Olsen Karin Lund
Revision	Haamann A/S, Statsautoriserede revisorer Naverland 2, 7. 2600 Glostrup
Bankforbindelse	Handelsbanken

LEDELSSESBERETNING

Hovedaktiviteter

Selskabets formål er at foretage investering i ejendomme som anlægsvirksomhed og anden i forbindelse hermed stående virksomhed. Selskabet er etableret i forbindelse med køb af erhvervsejendommen Prags Boulevard 55 i København.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret opnået et resultat på kr. 205.264, hvilket selskabets ledelse finder mindre tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE
1. januar - 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 tkr.
Lejeindtægter		1.128.375	1.771
Driftsomkostninger	1	-662.057	-483
Afskrivninger		<u>-114.440</u>	<u>-114</u>
Resultat af primær drift		351.878	1.174
Finansielle omkostninger		<u>-82.120</u>	<u>-80</u>
Resultat før skat		269.758	1.094
Skat af årets resultat	2	<u>-64.494</u>	<u>-265</u>
ÅRETS RESULTAT		<u>205.264</u>	<u>829</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført fra tidligere år		154.220	325
Årets resultat		<u>205.264</u>	<u>829</u>
I alt til disposition		<u>359.484</u>	<u>1.154</u>
Der foreslås anvendt således:			
Udbytte		0	1.000
Overført til næste år		<u>359.484</u>	<u>154</u>
		<u>359.484</u>	<u>1.154</u>

BALANCE 31. december 2015

AKTIVER

	Note	2015 kr.	2014 tkr.
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Grunde og bygninger	3	<u>5.854.017</u>	<u>5.968</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>5.854.017</u>	<u>5.968</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavende selskabsskat		72.057	128
Andre tilgodehavender		242.379	0
Periodeafgrænsningsposter		<u>29.378</u>	<u>29</u>
		<u>343.814</u>	<u>157</u>
Likvide beholdninger		<u>903.683</u>	<u>1.748</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.247.497</u>	<u>1.905</u>
AKTIVER I ALT		<u>7.101.514</u>	<u>7.873</u>

BALANCE 31. december 2015

PASSIVER

	Note	2015 kr.	2014 tkr.
Egenkapital	4		
Anpartskapital		200.000	200
Overført resultat		<u>359.484</u>	<u>154</u>
Egenkapital i alt		<u>559.484</u>	<u>354</u>
Hensatte forpligtelser			
Hensættelse til udskudt skat		<u>652.188</u>	<u>670</u>
		<u>652.188</u>	<u>670</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser	5		
Gæld til realkreditinstitutter		5.000.000	5.000
Deposita		<u>206.063</u>	<u>0</u>
		<u>5.206.063</u>	<u>5.000</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Leverandører af varer og tjenesteydelser		667.029	29
Forudbetalinger		0	518
Anden gæld		16.750	302
Forslag til udbytte for regnskabsåret		<u>0</u>	<u>1.000</u>
		<u>683.779</u>	<u>1.849</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>5.889.842</u>	<u>6.849</u>
PASSIVER I ALT		<u>7.101.514</u>	<u>7.873</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

NOTER

		2015 kr.	2014 tkr.
1 Administrationsomkostninger			
Der er ikke udbetalt vederlag til selskabets ledelse.			
2 Skat af årets resultat			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst		81.943	243
Regulering af udskudt skat		<u>-17.449</u>	<u>22</u>
		<u>64.494</u>	<u>265</u>
3 Materielle anlægsaktiver	Bygning	Grund	I alt
Kostpris 1. januar 2015	<u>5.722.030</u>	<u>2.449.589</u>	<u>8.171.619</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>5.722.030</u>	<u>2.449.589</u>	<u>8.171.619</u>
Afskrivninger 1. januar 2015	2.203.162	0	2.203.162
Årets afskrivninger	<u>114.440</u>	<u>0</u>	<u>114.440</u>
Afskrivninger 31. december 2015	<u>2.317.602</u>	<u>0</u>	<u>2.317.602</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>3.404.428</u>	<u>2.449.589</u>	<u>5.854.017</u>
Offentlig ejendomsværdi for 2014	<u>15.100.000</u>		

NOTER

4 Egenkapital	Anparts kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	200.000	154.220	354.220
Overført af årets resultat	<u>0</u>	<u>205.264</u>	<u>205.264</u>
Egenkapital 31. december 2015	<u>200.000</u>	<u>359.484</u>	<u>559.484</u>

5 Langfristede gældsforpligtelser	31.12.2014 gæld i alt tkr.	31.12.2015 gæld i alt kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	<u>5.000</u>	<u>5.000.000</u>	<u>0</u>	<u>5.000.000</u>
	<u>5.000</u>	<u>5.000.000</u>	<u>0</u>	<u>5.000.000</u>

Kursværdi af prioritetsgæld udgør pr. 31. december 2015 tkr. 4.999.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Den under note 5 angivne prioritetsgæld er optaget med sikkerhed i selskabets ejendom matr.nr. 361 Amagerbros Kvarter, København

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for VICH 4234 ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

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 og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Generelt

Resultatopgørelsen er opstillet efter beretningsform, artsopdelt. Balancen er opstillet i kontoform.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

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

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger til drift og vedligeholdelse af ejendommen.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og kursgevinster og -tab vedrørende gæld samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt 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 egenkapital

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger

Ejendommen, der er anskaffet før 1. januar 2002, er værdiansat til anskaffelsespris med fradrag af foretagne afskrivninger. Afskrivninger foretages lineært over ejendommens forventede levetid, som er anslået til 50 år.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Skyldig skat 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 acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 nettorealisationsværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til amortiseret kostpris svarende til lånets restgæld.

Gældsforpligtelser og gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.