

---

# ***VICH 4234 ApS***

c/o Leif Olsen A/S, Nikolaj Plads 30, 1067  
København K

## **Årsrapport for 2017**

---

CVR-nr. 18 48 00 34

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 25/01 2018

Leif Anders Olsen  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 3

Ledelsesberetning 4

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 5

Balance 31. december 6

Egenkapitalopgørelse 8

Noter til årsregnskabet 9

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for VICH 4234 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 25. januar 2018

## Direktion

Leif Anders Olsen

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i VICH 4234 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for VICH 4234 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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 FSR – danske revisorerers Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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.

Hellerup, den 25. januar 2018

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Martin Enderberg Lassen

statsautoriseret revisor

mne40044

# Selskabsoplysninger

## Selskabet

VICH 4234 ApS  
c/o Leif Olsen A/S  
Nikolaj Plads 30  
1067 København K  
E-mail: leif@leif-olsen.dk

CVR-nr.: 18 48 00 34  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Stiftet: 1. april 1995  
Regnskabsår: 23. regnskabsår  
Hjemstedskommune: København

## Direktion

Leif Anders Olsen

## Revisor

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44  
2900 Hellerup

# Ledelsesberetning

Årsrapporten for VICH 4234 ApS for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at foretage investering i ejendomme som anlægsvirksomhed og anden i forbindelse hermed stående virksomhed

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på DKK 1.261.079, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på DKK 1.448.651.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2017 DKK	2016 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.674.092</b>	<b>982.846</b>
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver		-114.440	-114.440
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.559.652</b>	<b>868.406</b>
Finansielle indtægter	1	134.548	0
Finansielle omkostninger		-75.322	-62.695
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.618.878</b>	<b>805.711</b>
Skat af årets resultat	2	-357.799	-177.623
<b>Årets resultat</b>		<b>1.261.079</b>	<b>628.088</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Ekstraordinært udbytte i regnskabsåret		0	1.000.000
Overført resultat		1.261.079	-371.912
		<b>1.261.079</b>	<b>628.088</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Grunde og bygninger		5.625.137	5.739.577
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b>5.625.137</b>	<b>5.739.577</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>5.625.137</b>	<b>5.739.577</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		3.813.899	1.000.000
Andre tilgodehavender		0	204
Periodeafgrænsningsposter		18.383	18.129
<b>Tilgodehavender</b>		<b>3.832.282</b>	<b>1.018.333</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>3.832.282</b>	<b>1.018.333</b>
<b>Aktiver</b>		<b>9.457.419</b>	<b>6.757.910</b>



# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Selskabskapital		200.000	200.000
Overført resultat		1.248.651	-1.012.428
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	1.000.000
<b>Egenkapital</b>		<b>1.448.651</b>	<b>187.572</b>
Hensættelse til udskudt skat		607.159	629.674
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>607.159</b>	<b>629.674</b>
Gæld til realkreditinstitutter		5.000.000	5.000.000
Deposita		210.621	208.123
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>5.210.621</b>	<b>5.208.123</b>
Kreditinstitutter		1.637.226	472.520
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.000	17.750
Selskabsskat		275.960	54.136
Anden gæld		267.802	188.135
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.190.988</b>	<b>732.541</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>7.401.609</b>	<b>5.940.664</b>
<b>Passiver</b>		<b>9.457.419</b>	<b>6.757.910</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	5		
Anvendt regnskabspraksis	6		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u> DKK	<u>Overført resultat</u> DKK	<u>I alt</u> DKK
Egenkapital 1. januar	200.000	-12.428	187.572
Årets resultat	0	1.261.079	1.261.079
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>200.000</b>	<b>1.248.651</b>	<b>1.448.651</b>

# Noter til årsregnskabet

	<u>2017</u> DKK	<u>2016</u> DKK
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	134.548	0
	<u><b>134.548</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	380.314	177.623
Årets udskudte skat	-22.515	0
	<u><b>357.799</b></u>	<u><b>177.623</b></u>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		
		Grunde og byg- ninger <u>DKK</u>
Kostpris 1. januar		8.171.619
Kostpris 31. december		<u>8.171.619</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar		2.432.042
Årets afskrivninger		<u>114.440</u>
Ned- og afskrivninger 31. december		<u>2.546.482</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>		<u><b>5.625.137</b></u>

# Noter til årsregnskabet

## 4 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:

	2017 DKK	2016 DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	4.789.185	4.789.185
Mellem 1 og 5 år	210.815	210.815
Langfristet del	5.000.000	5.000.000
Inden for 1 år	0	0
	<b>5.000.000</b>	<b>5.000.000</b>
<b>Deposita</b>		
Efter 5 år	210.621	208.123
Langfristet del	210.621	208.123
Inden for 1 år	0	0
	<b>210.621</b>	<b>208.123</b>

## 5 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Selskabets ejendom matr.nr. 361 Amagerbros Kvarter, København med en regnskabsmæssig værdi på:	5.625.137	5.739.577
---	-----------	-----------

### Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i sambeskatningen med Leif Olsen Invest ApS og ApS Sorø af 11. november 2011, Egedal nr. 1 ApS og Vestergårdsvej 2-4 ApS. Selskabet hæfter solidarisk for skat af sambeskatningsindkomsten opgjort i administrationsselskabet Leif Olsen Invest ApS.

# Noter til årsregnskabet

## 6 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for VICH 4234 ApS for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2017 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.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

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

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder indirekte produktionsomkostninger og omkostninger til drift og vedligeholdelse af ejendommen.

### Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

### Af- og nedskrivninger

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

# Noter til årsregnskabet

## 6 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og kursgevinster og -tab vedrørende gæld samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Leif Olsen Invest ApS. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### 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 nettorealisationsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

# Noter til årsregnskabet

## 6 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Periodeafgrænsningsposter

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

### 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 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.

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.

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.

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