

Boligselskabet Vigen ApS

Fjordgade 6, 9000 Aalborg

CVR-nr. 19 43 41 33



Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 21. april 2016

Som dirigent:



Søren Hansen

EY

Building a better
working world



Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Oplysninger om selskabet	4
Beretning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Boligselskabet Vigen 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. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 21. april 2016
Direktion:



Søren Hansen



Trine Bergenhamper
Pleidrup

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Boligselskabet Vigen ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Boligselskabet Vigen ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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 vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens 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 virksomhedens 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 vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

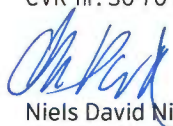
Konklusion

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 - 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.

Aalborg, den 21. april 2016
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Niels David Nielsen
statsaut. revisor



Thomas S. Kallehaug
statsaut. revisor

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Boligselskabet Vigen ApS
Adresse, postnr., by	Fjordgade 6, 9000 Aalborg
CVR-nr.	19 43 41 33
Hjemstedskommune	Aalborg
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Søren Hansen Trine Bergenhammer Pleidrup
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Vestre Havnepromenade 1A, Postboks 710, 9100 Aalborg

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er udlejning og administration af erhvervs- og boligejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på 6.044 t.kr. mod 4.320 t.kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på 42.760 t.kr.

Årets resultat før skat er realiseret med 7.543 t.kr. mod 5.106 t.kr. i 2014. Værdiregulering af ejendomme, gældsforpligtelser og finansielle kontrakter bidrager positivt til årets resultat med 8.097 t.kr. mod 4.521 t.kr. i 2014.

Selskabet har i 2015 afholdt omkostninger til indretning af erhvervslejemål, så der opnås fuld udlejning i 2016 og gennemført låneomlægninger, der medfører rentereduktion i 2016. På den baggrund forventer ledelsen et forbedret driftsresultat efter finansiering, men før værdireguleringer.

Virksomheden værdiansætter investeringsejendomme til dagsværdi ud fra ønsket om en langsigtet investering. På baggrund heraf har ledelsen valgt at anvende en forrentningsprocent på 4,75-5,5 % for velbeliggende ejendomme, der primært er beboelsesejendomme.

Der er i 2015 indgået aftale om salg af 4 ejendomme. Det realiserede tab ved salg af ejendomme beløber sig til 116 t.kr. og udgøres primært af salgsomkostninger.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	t.kr.	2015	2014
	Bruttofortjeneste	8.022	9.959
2	Personaleomkostninger	-662	-618
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-162	-184
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	7.198	9.157
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	3.488	2.380
	Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	630	434
	Dagsværdiregulering af finansielle instrumenter vedrørende investeringsejendomme	3.979	1.707
	Resultat af primær drift	15.295	13.678
3	Finansielle indtægter	198	55
4	Finansielle omkostninger	-7.950	-8.627
	Resultat før skat	7.543	5.106
5	Skat af årets resultat	-1.499	-786
	Årets resultat	6.044	4.320
	Forslag til resultatdisponering		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	4.000	2.000
	Overført resultat	2.044	2.320
		6.044	4.320

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	t.kr.	2015	2014
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
6	Materielle anlægsaktiver		
7	Investeringsejendomme	215.110	246.810
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	350	402
		<u>215.460</u>	<u>247.212</u>
	Finansielle anlægsaktiver		
	Likvider	100	100
		<u>100</u>	<u>100</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>215.560</u>	<u>247.312</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	5.172	595
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	53	83
	Andre tilgodehavender	289	183
	Periodeafgrænsningsposter	104	123
		<u>5.618</u>	<u>984</u>
	Værdipapirer og kapitalandele		
	Andre værdipapirer og kapitalandele	80	80
		<u>80</u>	<u>80</u>
	Likvide beholdninger	0	12.814
	Omsætningsaktiver i alt	<u>5.698</u>	<u>13.878</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>221.258</u></u>	<u><u>261.190</u></u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	t.kr.	2015	2014
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	125	125
	Overført resultat	38.635	36.591
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	4.000	2.000
	Egenkapital i alt	42.760	38.716
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	11.483	9.984
	Hensatte forpligtelser i alt	11.483	9.984
	Gældsforpligtelser		
8	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	147.239	171.747
		147.239	171.747
	Kortfristede gældsforpligtelser		
8	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.184	12.457
	Gæld til banker	5.172	5.248
	Anden gæld	13.420	23.038
		19.776	40.743
	Gældsforpligtelser i alt	167.015	212.490
	PASSIVER I ALT	221.258	261.190

- 1 Anvendt regnskabspraksis
 9 Sikkerhedsstillelser
 10 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

t.kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte for regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2015	125	36.591	2.000	38.716
Årets resultat	0	2.044	4.000	6.044
Udloddet udbytte	0	0	-2.000	-2.000
Egenkapital				
31. december 2015	<u>125</u>	<u>38.635</u>	<u>4.000</u>	<u>42.760</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Rapporteringsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

Investeringsejendomme og gæld vedrørende investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendommen. Gæld vedrørende investeringsejendomme indregnes ligeledes til dagsværdi med indregning af værdireguleringen i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Selskabets indtægter omfatter primært årets huslejeindtægter fra udlejningsejendomme.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttofortjeneste

Posterne nettoomsætning, vareforbrug, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Driftsmateriel og inventar 3-5 år

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Likvide beholdninger, som er underlagt begrænsninger inden for en periode på mindst 12 måneder efter balancedagen

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer, indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi på balancedagen.

Egenkapital

Foreslået udbytte

Udbytte, som foreslås deklareret for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Selskabsskat

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 betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle - bortset fra virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser til realkredit- og finansieringsinstitutter måles til statusdagens kursværdi. Ændring i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme".

Andre gældsforpligtelser, som omfatter selskabsskat og anden gæld, måles til nominel værdi.

t.kr.	2015	2014
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	604	604
Andre omkostninger til social sikring	10	11
Andre personaleomkostninger	48	3
	<u>662</u>	<u>618</u>
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	188	51
Andre finansielle indtægter	10	4
	<u>198</u>	<u>55</u>
4 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger	2.966	3.985
Differenceafregninger, renteswaps	4.776	4.456
Låneomkostninger og garantiprovision m.v.	192	186
Andre finansielle omkostninger	16	0
	<u>7.950</u>	<u>8.627</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

t.kr.	2015	2014
5 Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	1.499	798
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	-12
	<u>1.499</u>	<u>786</u>

6 Materielle anlægsaktiver

t.kr.	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
Kostpris 1. januar 2015	185.174	2.922	188.096
Tilgang i årets løb	3.041	110	3.151
Afgang i årets løb	-24.794	0	-24.794
Kostpris 31. december 2015	<u>163.421</u>	<u>3.032</u>	<u>166.453</u>
Værdireguleringer 1. januar 2015	61.636	0	61.636
Årets opskrivning	3.604	0	3.604
Tilbageførsel af opskrivning på afhændede aktiver	-13.551	0	-13.551
Værdireguleringer 31. december 2015	<u>51.689</u>	<u>0</u>	<u>51.689</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	0	2.520	2.520
Årets afskrivninger	0	162	162
Af- og nedskrivninger 31. december 2015	<u>0</u>	<u>2.682</u>	<u>2.682</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>215.110</u>	<u>350</u>	<u>215.460</u>

7 Investeringsaktiver

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det anvendte afkastkrav på 4,75-5,50 %.

Følsomhedsanalyse

For at illustrere følsomheden og effekten ved ændringer i forrentningsfaktorerne på selskabets investeringsejendomme i 2015 er i nedenstående matrix vist værdi af ejendomme, egenkapital og resultat før skat ved ændringer på +/- 0,25 %:

t.kr.	-0,25 %	Anvendt	+0,25 %
Værdi af ejendomme	226.590	215.110	204.910
Egenkapital	51.803	42.760	34.893
Resultat før skat	19.023	7.543	-2.657

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

8 Langfristede gældsforpligtelser

t.kr.	Gæld i alt 31/12 2015	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	148.423	1.184	147.239	142.346
	148.423	1.184	147.239	142.346

9 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 148.420 t.kr., og gæld til kreditinstitut, 5.172 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 215.110 t.kr.

10 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Eventualforpligtelser

Selskabet har stillet kaution for bankengagement i moderselskabet Vigen Holding ApS samt bankengagement og gæld til realkreditinstitutter i søsterselskabet Gasværksvej 2, Aalborg ApS.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Vigen Holding ApS som administrationselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat fra og med indkomståret 2013 samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter, som forfalder til betaling den 1. juli 2012 eller senere.