

Østeralle 8
8400 Ebeltoft

Hovedgaden 34,1
8410 Ronde

Vestre Ringgade 61
8200 Aarhus N

Tlf. 70 22 09 99
Fax 70 23 09 99

CVR-nr. 31 26 20 89


mail@kovsted.dk
www.kovsted.dk

**Vigen Ferieboliger, Ebeltoft A/S
c/o Zacher Advokater A/S**

**Jernbanegade 22A
8400 Ebeltoft**

**ÅRSRAPPORT
2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 22/5 2017



Dirigent

CVR-nr. 19 80 66 85

Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016

Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 for Vigen Ferieboliger, Ebeltoft A/S, c/o Zacher Advokater A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ebeltoft, den 22/5 2017

Direktion


Peter Andersen

Bestyrelsen


Leon Sebbelin


Per Sieg

Bent Andersen


Vagner Bjørn


Peter Andersen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Vigen Ferieboliger, Ebeltoft A/S c/o Zacher Advokater A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Vigen Ferieboliger, Ebeltoft A/S c/o Zacher Advokater A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen.

Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.


I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Ebeltoft, den 22 / 5 2017

Kovsted & Skovgård
Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr.: 31262089


Diana Poulsen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Vigen Ferieboliger, Ebeltoft A/S c/o Zacher Advokater A/S Jernbanegade 22A 8400 Ebeltoft						
	<table> <tr> <td>Telefon:</td> <td>86 34 38 22 ZogA</td> </tr> <tr> <td>Telefax:</td> <td>86 34 42 42</td> </tr> <tr> <td>E-mail:</td> <td>mk@zacher-andersen.dk</td> </tr> </table>	Telefon:	86 34 38 22 ZogA	Telefax:	86 34 42 42	E-mail:	mk@zacher-andersen.dk
Telefon:	86 34 38 22 ZogA						
Telefax:	86 34 42 42						
E-mail:	mk@zacher-andersen.dk						
	<table> <tr> <td>CVR-nr:</td> <td>19 80 66 85</td> </tr> <tr> <td>Stiftet:</td> <td>10. december 1996</td> </tr> <tr> <td>Regnskabsår:</td> <td>1. januar - 31. december</td> </tr> </table>	CVR-nr:	19 80 66 85	Stiftet:	10. december 1996	Regnskabsår:	1. januar - 31. december
CVR-nr:	19 80 66 85						
Stiftet:	10. december 1996						
Regnskabsår:	1. januar - 31. december						
Bestyrelse	Leon Sebbelin Per Sieg Bent Andersen Vagner Bjørn Peter Andersen						
Direktion	Peter Andersen						
Pengeinstitut	Danske Bank Østervold 39 8900 Randers C						
Revisor	Kovsted & Skovgård Statsautoriseret revisionsaktieselskab Østeralle 8 8400 Ebeltoft						

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktiviteter er at varetage driften af hotelejendommen Hotel Vigen i Ebeltoft.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er dårligere end forventet og budgetteret, og betragtes som værende mindre tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsregnskabet for Vigen Ferieboliger, Ebeltoft A/S, c/o Zacher Advokater A/S for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af serviceafgift. Serviceafgiften er indbetalt af ejerne af ferielejlighederne. Det er en afgift, der skal dække alle fællesomkostninger. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms.

Direkte omkostninger

Direkte omkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring, el, vand, varme, renovation og vedligeholdelse samt småanskaffelser til lejlighederne.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

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 egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<u>Brugstid</u>
Bygninger	50 år
Tekniske anlæg og maskiner	5 år

Afskrivningsgrundlag på bygninger er kr. 4.250.000. Der afskrives kr. 85.000 årligt.

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.900 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Tilgodehavender

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

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. 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 den aktuelle skattesats.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse

1. januar - 31. december

Note	2016	2015
Nettoomsætning	690.000	690.000
Direkte omkostninger	-486.917	-312.331
Andre eksterne omkostninger	-95.240	-87.293
BRUTTORESULTAT	107.843	290.376
1 Personaleomkostninger	-157.642	-157.097
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-85.000	-85.000
DRIFTSRESULTAT	-134.799	48.279
Andre finansielle omkostninger	-3.420	-5.859
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	-138.219	42.420
Skat af årets resultat	11.682	-28.116
ÅRETS RESULTAT	-126.537	14.304
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	-126.537	14.304
DISPONERET I ALT	-126.537	14.304

Balance 31. december
AKTIVER

Note	2016	2015
Grunde og bygninger	7.685.000	7.770.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	0
Materielle anlægsaktiver	7.685.000	7.770.000
ANLÆGSAKTIVER	7.685.000	7.770.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	3.936	29.495
Udskudt skatteaktiv	70.026	58.344
Periodeafgrænsningsposter	4.750	0
Tilgodehavender	78.712	87.839
OMSÆTNINGSAKTIVER	78.712	87.839
AKTIVER	7.763.712	7.857.839

Balance 31. december
PASSIVER

Note	2016	2015
Virksomhedskapital	9.500.000	9.500.000
Overført resultat	-1.920.327	-1.793.790
2 EGENKAPITAL	7.579.673	7.706.210
Kreditinstitutter	32.305	82.657
Leverandører af varer og tjenesteydelser	75.288	57.688
Anden gæld	76.446	11.284
Kortfristede gældsforpligtelser	184.039	151.629
GÆLDSFORPLIGTELSE	184.039	151.629
PASSIVER	7.763.712	7.857.839

Noter

	2016	2015
1 Personaleomkostninger		
Antal personer beskæftiget	1	1
Lønninger	154.137	153.817
Andre omkostninger til social sikring	3.505	3.280
	<u>157.642</u>	<u>157.097</u>

	1/1 2016	Forslag til resultatdis- ponering	31/12 2016
2 Egenkapital			
Virksomhedskapital	9.500.000	0	9.500.000
Overført resultat	-1.793.790	-126.537	-1.920.327
	<u>7.706.210</u>	<u>-126.537</u>	<u>7.579.673</u>

Aktiekapital

Aktiekapitalen er fordelt således:

3 aktier á kr. 290.000	870.000
7 aktier á kr. 390.000	2.730.000
3 aktier á kr. 490.000	1.470.000
4 aktier á kr. 590.000	2.360.000
3 aktier á kr. 690.000	<u>2.070.000</u>
20 aktier i alt	<u>9.500.000</u>

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift.
Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Bent Andersen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Vigen Ferielogier Ebeltoft A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-494413544533

IP: 85.218.188.215

2017-04-26 15:54:06Z

NEM ID 

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>