
VICH 4918 A/S

Nørrebrogade 106, 2 bgh, 2200 København N

Årsrapport for 2015

CVR-nr. 20 03 90 35

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 17/6 2016

Mikael Lunøe
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Noter til årsregnskabet 9

Regnskabspraksis 13

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for VICH 4918 A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 17. juni 2016

Direktion

Mikael Lunøe

Bestyrelse

Troels Askerud

Mikael Lunøe

Adam Lunøe

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i VICH 4918 A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for VICH 4918 A/S for regnskabsåret 1. januar - 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 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, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

Hellerup, den 17. juni 2016

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Hans Jørgen Andersen

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	VICH 4918 A/S Nørrebrogade 106, 2 bgh 2200 København N CVR-nr.: 20 03 90 35 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: København
Bestyrelse	Troels Askerud Mikael Lunøe Adam Lunøe
Direktion	Mikael Lunøe
Revision	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup
Pengeinstitut	Spar Nord Bank A/S Rådhuspladsen 75 1550 København V

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er investering i og udlejning samt administration af fast ejendom.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på DKK 363.877, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på DKK 8.527.945.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme optages til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort på grundlag af diskonteringsmodeller.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		1.357.121	870.048
Bruttofortjeneste efter værdireguleringer		1.357.121	870.048
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		264.987	-6.350
Indtægter af kapitalandelene i K/S Accunia Vind-selskaberne		10.759	11.922
Finansielle indtægter	2	235.280	145.495
Finansielle omkostninger	3	-1.476.377	-1.403.703
Resultat før skat		391.770	-382.588
Skat af årets resultat	4	-27.893	409.129
Årets resultat		363.877	26.541

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		363.877	26.541
		363.877	26.541

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Investeringsejendomme		31.250.000	31.250.000
Materielle anlægsaktiver	5	31.250.000	31.250.000
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	6	0	0
Kapitalandele i K/S Accunia Vind-selskaber	7	0	27.983
Andre værdipapirer og kapitalandele		3.935	5.685
Finansielle anlægsaktiver		3.935	33.668
Anlægsaktiver		31.253.935	31.283.668
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		585.960	408.110
Andre tilgodehavender		1.737.340	1.910.018
Tilgodehavender		2.323.300	2.318.128
Likvide beholdninger		228.741	228.741
Omsætningsaktiver		2.552.041	2.546.869
Aktiver		33.805.976	33.830.537

Balance 31. december

Passiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		8.027.945	7.664.068
Egenkapital	8	8.527.945	8.164.068
Hensættelse til udskudt skat	9	2.816.764	2.788.871
Hensættelser vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder		204	265.191
Andre hensættelser		52.769	0
Hensatte forpligtelser		2.869.737	3.054.062
Kreditinstitutter		16.383.104	16.523.218
Modtagne forudbetalinger fra kunder		35.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		47.767	67.864
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.481.173	5.321.527
Anden gæld		371.595	371.595
Periodeafgrænsningsposter		89.655	328.203
Kortfristet gæld		22.408.294	22.612.407
Gældsforpligtelser		22.408.294	22.612.407
Passiver		33.805.976	33.830.537
Going concern	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	10		
Nærtstående parter og ejerforhold	11		

Noter til årsregnskabet

1 Going concern

Opretholdelse af selskabets og tilknyttede selskabers finansiering vurderes og drøftes løbende med selskabets bankforbindelse. Det er afgørende for selskabets fortsatte drift, at finansieringen kan opretholdes. Det er ledelsens opfattelse, at finansieringen vil kunne opretholdes i det kommende regnskabsår, og ledelsen aflægger i overensstemmelse hermed årsrapporten under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift.

	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	30.069	0
Andre finansielle indtægter	205.211	141.526
Kursreguleringer	<u>0</u>	<u>3.969</u>
	<u>235.280</u>	<u>145.495</u>
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	159.646	201.309
Andre finansielle omkostninger	1.314.981	1.202.394
Kursreguleringer	<u>1.750</u>	<u>0</u>
	<u>1.476.377</u>	<u>1.403.703</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	0
Årets udskudte skat	<u>27.893</u>	<u>-409.129</u>
	<u>27.893</u>	<u>-409.129</u>
5 Aktiver der måles til dagsværdi		
		Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar		<u>12.709.509</u>
Kostpris 31. december		<u>12.709.509</u>
Værdireguleringer 1. januar		<u>18.540.491</u>
Værdireguleringer 31. december		<u>18.540.491</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december		<u>31.250.000</u>

Noter til årsregnskabet

	2015 DKK	2014 DKK
6 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar	1	1
Kostpris 31. december	1	1
Værdireguleringer 1. januar	-6.056.359	-6.050.009
Årets resultat	264.987	-6.350
Værdireguleringer 31. december	-5.791.372	-6.056.359
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	5.791.167	5.791.167
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	204	265.191
Regnskabsmæssig værdi 31. december	0	0

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Kaffe og Kage ApS	København	342.468	100%	-5.791.372	264.987

Noter til årsregnskabet

	2015 DKK	2014 DKK
7 Kapitalandele i K/S Accunia Vind-selskaber		
Kostpris 1. januar	827.750	827.750
Afgang i årets løb	-827.750	0
Kostpris 31. december	<u>0</u>	<u>827.750</u>
Værdireguleringer 1. januar	-799.767	-323.742
Årets afgang	827.750	0
Årets resultat	10.759	11.922
Modtagne udbytter	-38.742	-487.947
Værdireguleringer 31. december	<u>0</u>	<u>-799.767</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>0</u>	<u>27.983</u>

Kapitalandele i K/S Accunia Vind-selskaber specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel
K/S Accunia Vind IV	København	8.746.500	0,00%
K/S Accunia Vind V	København	12.565.000	0,00%
K/S Accunia Vind VI	København	10.969.966	0,00%

8 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	500.000	7.664.068	8.164.068
Årets resultat	0	363.877	363.877
Egenkapital 31. december	<u>500.000</u>	<u>8.027.945</u>	<u>8.527.945</u>

Selskabskapitalen består af 500 aktier à nominelt DKK 1.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Noter til årsregnskabet

	2015	2014
	DKK	DKK
9 Hensættelse til udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	4.228.000	4.219.000
Tilgodehavender fra tilknyttede selskaber	-226.000	-226.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelse	-27.000	-45.000
Låneomkostninger	-33.000	-33.000
Skattemæssigt underskud til fremførelse	-1.125.236	-1.126.129
	2.816.764	2.788.871

10 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på Sikkerhedsstillelsen er underlagt et ejerpantebrev i ejendommen Nørrebrogade 106, København på TDKK 34.000.	31.250.000	31.250.000
---	------------	------------

Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet støtteerklæring for datterselskabet, Kaffe og Kage ApS. Selskabet hæfter derfor for datterselskabets løbende forpligtelser.

A/S af 24. juli 1995 og dets danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst. Koncernens danske selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

11 Nærtstående parter og ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

A/S Codanova, København

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for VICH 4918 A/S for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015 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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

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

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved udlejning af bygninger indregnes i resultatopgørelsen i henhold til gældende kontrakter.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder primært årets driftsomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler mv.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten "Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder".

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer samt kursregulering på værdipapirer.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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.

Selskabet er sambeskattet med A/S af 24. juli 1995, der anvendes som administrationsselskab. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Regnskabspraksis

Balancen

Investeringsjendomme

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af en anerkendt værdiansættelsesteknik.

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december 2015 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Dagsværdien af opgøres efter en afkastmodel eller valuarvurdering.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Kapitalandele i dattervirksomheder og K/S Accunia Vind-selskaber

Kapitalandele i dattervirksomheder og K/S Accunia Vind-selskaber indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" og "Kapitalandele i K/S Accunia Vind-selskaber" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab og med tillæg af resterende værdi af positiv forskelsværdi (goodwill) og fradrag af en resterende negativ forskelsværdi (negativ goodwill).

Regnskabspraksis

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og K/S Accunia Vind-selskaber henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne og de associerede virksomheder.

Dattervirksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Har moderselskabet en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens ubalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

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, 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.

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.

Finansielle gældsforpligtelser

Gæld til finansieringsinstitutter måles ved første indregning til dagsværdien af det betalte eller modtagne vederlag. Efter første indregning måles gæld til finansieringsinstitutter til dagsværdi ligesom investerings-ejendomme.

I det omfang selskabets egen kreditrisiko kan måles pålideligt, indregnes kreditrisikoen i dagsværdien af gælden til finansieringsinstitutter.

Regnskabspraksis

Ændring af dagsværdien af de finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsaktiver".

Afholdte låneomkostninger ved optagelse af finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Finansielle omkostninger".

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.