

---

# **VICH 4918 A/S**

Nørrebrogade 106, 2 bgh, 2200 København N

## **Årsrapport for 2016**

---

CVR-nr. 20 03 90 35

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 21/6 2017

Mikael Lunøe  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 3

Ledelsesberetning 4

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 5

Balance 31. december 6

Noter til årsregnskabet 8

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for VICH 4918 A/S.

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

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 21. juni 2017

## Direktion

Mikael Lunøe

## Bestyrelse

Troels Askerud

Mikael Lunøe

Adam Lunøe

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i VICH 4918 A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for VICH 4918 A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance 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 revisors Etiske 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 21. juni 2017

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Hans Jørgen Andersen

statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

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

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

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

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på DKK 1.631.966, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på DKK 10.159.911.

## Usikkerhed ved indregning og måling

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

## Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt resultatet af selskabets aktiviteter for 2016 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

## Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2016 DKK	2015 DKK
<b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b>		<b>2.502.039</b>	<b>1.357.121</b>
<b>Bruttofortjeneste efter værdireguleringer</b>		<b>2.502.039</b>	<b>1.357.121</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		-7.500	264.987
Indtægter af kapitalandelene i K/S Accunia Vind-selskaberne		0	10.759
Finansielle indtægter	1	239.413	235.280
Finansielle omkostninger	2	-946.551	-1.476.377
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.787.401</b>	<b>391.770</b>
Skat af årets resultat		-155.435	-27.893
<b>Årets resultat</b>		<b>1.631.966</b>	<b>363.877</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		1.631.966	363.877
		<b>1.631.966</b>	<b>363.877</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Investeringsejendomme		31.250.000	31.250.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>31.250.000</b>	<b>31.250.000</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3	0	0
Andre værdipapirer og kapitalandele		4.944	3.935
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>4.944</b>	<b>3.935</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>31.254.944</b>	<b>31.253.935</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		712.265	585.960
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		6.491.486	0
Andre tilgodehavender		1.883.132	1.737.340
<b>Tilgodehavender</b>		<b>9.086.883</b>	<b>2.323.300</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>593.969</b>	<b>228.741</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>9.680.852</b>	<b>2.552.041</b>
<b>Aktiver</b>		<b>40.935.796</b>	<b>33.805.976</b>



# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		9.659.911	8.027.945
<b>Egenkapital</b>	4	<b>10.159.911</b>	<b>8.527.945</b>
Hensættelse til udskudt skat		2.972.199	2.816.764
Hensættelser vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder		7.704	204
Andre hensættelser		0	52.769
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>2.979.903</b>	<b>2.869.737</b>
Gæld til realkreditinstitutter		24.904.000	0
<b>Langfristet gæld</b>	5	<b>24.904.000</b>	<b>0</b>
Kreditinstitutter		0	16.383.104
Modtagne forudbetalinger fra kunder		35.000	35.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		52.769	47.767
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.427.218	5.481.173
Anden gæld		376.995	371.595
Periodeafgrænsningsposter		0	89.655
<b>Kortfristet gæld</b>		<b>2.891.982</b>	<b>22.408.294</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>27.795.982</b>	<b>22.408.294</b>
<b>Passiver</b>		<b>40.935.796</b>	<b>33.805.976</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		

# Noter til årsregnskabet

	2016 DKK	2015 DKK
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	31.700	30.069
Andre finansielle indtægter	89.655	205.211
Kursreguleringer	118.058	0
	<b>239.413</b>	<b>235.280</b>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	142.936	159.646
Andre finansielle omkostninger	803.615	1.314.981
Kursreguleringer	0	1.750
	<b>946.551</b>	<b>1.476.377</b>
<b>3 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar	1	1
Kostpris 31. december	1	1
Værdireguleringer 1. januar	-5.791.372	-6.056.359
Årets resultat	-7.500	264.987
Værdireguleringer 31. december	-5.798.872	-5.791.372
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	5.791.167	5.791.167
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	7.704	204
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel
Kaffe og Kage ApS	København	342.468	100%

# Noter til årsregnskabet

## 4 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	500.000	8.027.945	8.527.945
Årets resultat	0	1.631.966	1.631.966
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>500.000</b>	<b>9.659.911</b>	<b>10.159.911</b>

## 5 Langfristet gæld

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2016 DKK	2015 DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	24.904.000	0
Langfristet del	24.904.000	0
Inden for 1 år	0	0
	<b>24.904.000</b>	<b>0</b>

## 6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

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
---	------------	------------

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for leasingforpligtelser:

# Noter til årsregnskabet

## 6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser (fortsat)

### Eventualforpligtelser

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.

# Noter til årsregnskabet

## 7 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for VICH 4918 A/S for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsregnskab for 2016 er aflagt i DKK.

### Ændring af regnskabspraksis

Virksomheden har som følge af lov nr. 738 af 1. juni 2015 (ændring af årsregnskabsloven) ændret anvendt regnskabspraksis for måling af gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme. Gælden vedrørende investeringsejendomme er hidtil blevet målt til dagsværdi, men måles fremadrettet til amortiseret kostpris. Ved ændringen har virksomheden anvendt lempelsen fra lempelsesbekendtgørelsen til årsregnskabsloven og indregnet gælden til kostpris svarende til den seneste dagsværdi pr. 31. december 2015. Efterfølgende er gælden indregnet til amortiseret kostpris. Der er derfor ikke ændret sammenligningstal.

Ændringen har ikke påvirket virksomhedens ordinære resultat eller balance.

### 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.

# Noter til årsregnskabet

## 7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

## 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.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til kontorhold 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.

# Noter til årsregnskabet

## 7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### 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 2016 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.

Afkastprocenten er fastsat til 4,7 %. Beregningen tager udgangspunkt i ejendommens budget for 2017.

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.

#### 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.

#### Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

# Noter til årsregnskabet

## 7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" 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).

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder 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 underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

### Værdipapirer og kapitalandele

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

Kapitalandele, som ikke handles på et aktivt marked, måles til kostpris eller en lavere genindvindingsværdi.

### Tilgodehavender

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

### Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en begivenhed indtruffet senest på balancedagen har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at der må afgives økonomiske fordele for at indfri forpligtelsen.

### 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.



# Noter til årsregnskabet

## 7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

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

### Periodeafgrænsningsposter

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