

VICH 5700 ApS
Ove Jensens Alle 35
8700 Horsens
CVR-nr. 21 51 40 47

Årsrapport
1. januar - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31/05 2016

Per Hansen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet	3
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015	6
Balance pr. 31. december 2015	7
Noter til årsrapporten	9
Anvendt regnskabspraksis	13

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for VICH 5700 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 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 18. maj 2016

Direktion

Marianne Mortensen

Bestyrelse

Finn Mortensen

Michael Antitsch Mortensen

Marianne Mortensen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Til kapitalejeren i VICH 5700 ApS

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for VICH 5700 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det 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.

Horsens, den 18. maj 2016

Roesgaard & Partners

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 25 80 20 63

Søren Roesgaard
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

VICH 5700 ApS
Ove Jensens Alle 35
8700 Horsens

CVR-nr.: 21 51 40 47
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Stiftet: 1. februar 1999
Hjemsted: Horsens

Bestyrelse

Finn Mortensen
Michael Antitsch Mortensen
Marianne Mortensen

Direktion

Marianne Mortensen

Revisor

Roesgaard & Partners
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Sønderbrogade 16
8700 Horsens

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
Bruttofortjeneste		1.214.154	379.956
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	<u>277.254</u>	<u>186.185</u>
Resultat før finansielle poster		1.491.408	566.141
Finansielle indtægter		124.541	116.599
Finansielle omkostninger	1	<u>-384.047</u>	<u>-88.665</u>
Resultat før skat		1.231.902	594.075
Skat af årets resultat	3	<u>-280.507</u>	<u>-136.588</u>
Årets resultat		<u>951.395</u>	<u>457.487</u>
Overført overskud		<u>951.395</u>	<u>457.487</u>
		<u>951.395</u>	<u>457.487</u>

Balance pr. 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		22.280.650	8.017.797
Materielle anlægsaktiver	4	22.280.650	8.017.797
Andre tilgodehavender		1.488.356	2.175.289
Finansielle anlægsaktiver		1.488.356	2.175.289
Anlægsaktiver i alt		23.769.006	10.193.086
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		238.594	97.734
Andre tilgodehavender		701.394	717.659
Periodeafgrænsningsposter		45.687	43.866
Tilgodehavender		985.675	859.259
Likvide beholdninger		114.295	204.565
Omsætningsaktiver i alt		1.099.970	1.063.824
Aktiver i alt		24.868.976	11.256.910

Balance pr. 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Passiver			
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		6.687.108	5.735.713
Egenkapital	5	6.812.108	5.860.713
Hensættelse til udskudt skat	6	1.404.619	1.273.102
Hensatte forpligtelser i alt		1.404.619	1.273.102
Gæld til realkreditinstitutter		7.970.929	0
Kreditinstitutter		2.740.000	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		970.871	933.530
Langfristede gældsforpligtelser	7	11.681.800	933.530
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	1.385.670	0
Kreditinstitutter		497.842	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		7.500	7.500
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.462.899	2.834.123
Selskabsskat		148.990	57.918
Anden gæld		467.548	290.024
Kortfristede gældsforpligtelser		4.970.449	3.189.565
Gældsforpligtelser i alt		16.652.249	4.123.095
Passiver i alt		24.868.976	11.256.910
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Hovedaktivitet	10		

Noter til årsrapporten

1 Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	132.983	83.236
Andre finansielle omkostninger	251.064	5.429
	<u>384.047</u>	<u>88.665</u>

2 Værdireguleringer af investeringsaktiver

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	kr.	kr.
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af driftsforbedringer	262.853	186.185
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>262.853</u>	<u>186.185</u>
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	14.401	0
Dagsværdireguleringer af gæld vedrørende investeringsejendomme	<u>14.401</u>	<u>0</u>
	<u>277.254</u>	<u>186.185</u>

3 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	148.990	57.918
Årets udskudte skat	131.517	78.670
	<u>280.507</u>	<u>136.588</u>

Noter til årsrapporten

4 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings-ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2015	4.970.419
Tilgang i årets løb	<u>14.000.000</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>18.970.419</u>
Værdireguleringer 1. januar 2015	3.047.378
Årets værdireguleringer	<u>262.853</u>
Værdireguleringer 31. december 2015	<u>3.310.231</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u><u>22.280.650</u></u>

5 Egenkapital

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar 2015	125.000	5.735.713	5.860.713
Årets resultat	<u>0</u>	<u>951.395</u>	<u>951.395</u>
Egenkapital 31. december 2015	<u><u>125.000</u></u>	<u><u>6.687.108</u></u>	<u><u>6.812.108</u></u>

Selskabskapitalen består af 100 anpartar a nominelt kr. 5.000. Ingen anpartar er tillagt særlige rettigheder. Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

Noter til årsrapporten

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	kr.	kr.
6 Hensættelse til udskudt skat		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2015	1.273.102	1.194.432
Hensat i året	<u>131.517</u>	<u>78.670</u>
Hensættelse til udskudt skat 31. december 2015	<u>1.404.619</u>	<u>1.273.102</u>
Materielle anlægsaktiver	1.401.451	1.273.102
Prioritetsgæld	<u>3.168</u>	<u>0</u>
	<u>1.404.619</u>	<u>1.273.102</u>

7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2015	Gæld 31. december 2015	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	0	8.396.599	425.670	6.326.360
Kreditinstitutter	0	3.700.000	960.000	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	<u>933.530</u>	<u>970.871</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>933.530</u>	<u>13.067.470</u>	<u>1.385.670</u>	<u>6.326.360</u>

8 Eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet VICH 5701 ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk for betaling af selskabsskat for indkomståret 2013 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 8.397, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2015 udgør t.kr. 12.472.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 2.045 i ovenstående grunde og bygninger.

Noter til årsrapporten

10 Hovedaktivitet

Selskabets formål er at investere i udlejningsejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for VICH 5700 ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2015 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettolejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettolejeindtægter indregnes eksklusive moms.

Anvendt regnskabspraksis

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret. herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger m.v..

Finansielle poster

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.

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 tilknyttede danske virksomheder. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

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 velinformerede og villige parter på armslængde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Anvendt regnskabspraksis

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 diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2015 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Afkastprocenterne er fastsat til 5,5 % - 9 %.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Skyldig skat 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, opgjort på grundlag af den 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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til dagsværdi og reguleringer foretages over resultatopgørelsen. Dagsværdien opgøres som kursværdien af de underliggende obligationer på prioritetsgæld.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.