

**Vidjekrogens Ejendomsinvest ApS**  
Vidjekrogen 5A, 5881 Skårup

CVR-nr. 25 47 55 77

**Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. maj 2016.

  
Heine Wiøben Rasmussen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Vidjekrogens Ejendomsinvest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet 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.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2015 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skårup, den 26. maj 2016

### **Direktion**

  
Heine Wieben Rasmussen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til kapitalejeren i Vidjekrogens Ejendomsinvest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Vidjekrogens Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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 revisorer's Ethiske 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.

Svendborg, den 26. maj 2016

### **Tranberg**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 26 06 36 55



Morten Heitmann  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Vidjekrogens Ejendomsinvest ApS Vidjekrogen 5A 5881 Skårup
	Telefon: 20140056
	E-mail: hr@heinesfrugt.dk
	CVR-nr.: 25 47 55 77
	Stiftet: 29. juni 2000
	Hjemsted: Svendborg
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Heine Wieben Rasmussen
<b>Revisor</b>	Tranberg Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Ryttervej 4 5700 Svendborg
<b>Bankforbindelse</b>	Danske Bank A/S, Møllergade 2, 5700 Svendborg

## Ledelsesberetning

---

### Formål

Selskabets vedtægtsmæssige formål er at købe, sælge og administrere fast ejendom og dertil knyttet virksomhed.

### Hovedaktiviteter

Selskabets aktivitet har i regnskabsåret omfattet drift af seks udlejningsejendomme i Svendborg.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 838.474 kr. mod 698.025 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 428.104 kr. mod 377.394 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabet forventer, at resultatet i det kommende år vil ligge på samme niveau.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Vidjekrogens Ejendomsinvest ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter vedrørende udlejningsejendomme med fradrag af omkostninger vedrørende udlejningsejendomme samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i resultatopgørelsen.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration og tab på debitorer.

Omkostninger vedrørende udlejningsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i resultatopgørelsen.

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

#### Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	50%
Installationer	10 år	0%

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Egenkapital - udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle 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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>838.474</b>	<b>698.025</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-96.884	-92.364
<b>Driftsresultat</b>	<b>741.590</b>	<b>605.661</b>
1 Øvrige finansielle omkostninger	-71.657	-101.191
<b>Resultat før skat</b>	<b>669.933</b>	<b>504.470</b>
2 Skat af årets resultat	-241.829	-127.076
<b>Årets resultat</b>	<b>428.104</b>	<b>377.394</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	101.200	99.800
Overføres til overført resultat	326.904	277.594
<b>Disponeret i alt</b>	<b>428.104</b>	<b>377.394</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		2015	2014
<u>Note</u>		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Grunde og bygninger	7.317.020	7.405.384
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>7.317.020</u>	<u>7.405.384</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>7.317.020</u></b>	<b><u>7.405.384</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	6.300
	Udskudte skatteaktiver	15.372	80.997
	Andre tilgodehavender	44	3.752
	Periodeafgrænsningsposter	1.654	703
	Tilgodehavender i alt	<u>17.070</u>	<u>91.752</u>
	Likvide beholdninger	<u>75.389</u>	<u>0</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>92.459</u></b>	<b><u>91.752</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>7.409.479</u></b>	<b><u>7.497.136</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Egenkapital</b>		
4 Virksomhedskapital	125.000	125.000
5 Overført resultat	4.029.993	3.703.088
6 Foreslået udbytte for regnskabsåret	101.200	99.800
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>4.256.193</u></b>	<b><u>3.927.888</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	2.274.925	2.500.887
Anden gæld	20.000	20.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.294.925</u>	<u>2.520.887</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	218.000	195.853
Gæld til pengeinstitutter	0	25.525
Modtagne forudbetalinger fra lejere	58.670	22.865
Leverandører af varer og tjenesteydelser	43.000	26.000
Selskabsskat	120.205	92.188
Anden gæld	418.486	685.930
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>858.361</u>	<u>1.048.361</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>3.153.286</u></b>	<b><u>3.569.248</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>7.409.479</u></b>	<b><u>7.497.136</u></b>

8 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**9 **Eventualposter**

## Noter

---

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	71.657	101.191
	<u><b>71.657</b></u>	<u><b>101.191</b></u>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	176.203	144.134
Årets regulering af udskudt skat	65.625	-17.057
Regulering af tidligere års skat	1	-1
	<u><b>241.829</b></u>	<u><b>127.076</b></u>
<b>3. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. januar 2015	7.745.733	7.745.733
<b>Kostpris 31. december 2015</b>	<u><b>7.745.733</b></u>	<u><b>7.745.733</b></u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	-340.349	-251.985
Årets afskrivninger	-88.364	-88.364
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2015</b>	<u><b>-428.713</b></u>	<u><b>-340.349</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<u><b>7.317.020</b></u>	<u><b>7.405.384</b></u>
<b>4. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar 2015	125.000	125.000
	<u><b>125.000</b></u>	<u><b>125.000</b></u>
<b>5. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2015	3.703.089	3.425.494
Årets overførte overskud eller underskud	326.904	277.594
	<u><b>4.029.993</b></u>	<u><b>3.703.088</b></u>

**Noter**

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
<b>6. Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>		
Udbytte 1. januar 2015	99.800	0
Udloddet udbytte	-99.800	0
Udbytte for regnskabsåret	<u>101.200</u>	<u>99.800</u>
	<b><u>101.200</u></b>	<b><u>99.800</u></b>

**7. Gældsforpligtelser**

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2015</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2014</u>
Gæld til realkreditinstitutter	218.000	1.375.000	2.492.924	2.696.740
Anden langfristet gæld	<u>0</u>	<u>20.000</u>	<u>20.000</u>	<u>20.000</u>
	<b><u>218.000</u></b>	<b><u>1.395.000</u></b>	<b><u>2.512.924</u></b>	<b><u>2.716.740</u></b>

**8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.493 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 7.317 t.kr.

**9. Eventualposter****Eventualforpligtelser**

Ingen.