

Vidjekrogens Ejendomsinvest ApS

Vidjekrogen 5A, 5881 Skårup

CVR-nr. 25 47 55 77

Årsrapport

1. januar - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. maj 2018.



Heine Wieben Rasmussen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skårup, den 28. maj 2018

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 2017 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 revisors 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 28. maj 2018

Tranberg

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 26 06 36 55



Morten Heitmann
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 26762

Selskabsoplysninger

Selskabet	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
Direktion	Heine Wieben Rasmussen
Revisor	Tranberg Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Ryttervej 4 5700 Svendborg
Bankforbindelse	Danske Bank A/S, Møllergade 2, 5700 Svendborg

Ledelsesberetning

Formål

Selskabets vedtægtsmæssige formål er at købe, sælge, udleje 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 803.778 kr. mod 732.063 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 163.374 kr. mod 236.118 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Vidjekrogens Ejendomsinvest ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste 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.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. 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 i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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	3.795 t.kr.
Installationer	10 år	0 t.kr.

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 salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsmkostninger.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Anvendt regnskabspraksis

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 den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

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.

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 nettorealiseringsværdi.

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.

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 lånoptagelsestidspunktet 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>2017</u>	<u>2016</u>
Bruttofortjeneste	803.778	732.063
1 Personaleomkostninger	-421.121	-245.442
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-91.984	-93.489
Driftsresultat	290.673	393.132
2 Øvrige finansielle omkostninger	-56.182	-64.397
Resultat før skat	234.491	328.735
3 Skat af årets resultat	-71.117	-92.617
Årets resultat	163.374	236.118
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	105.800	103.400
Overføres til overført resultat	57.574	132.718
Disponeret i alt	163.374	236.118

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Anlægsaktiver		
4 Grunde og bygninger	7.140.292	7.228.656
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>7.140.292</u>	<u>7.228.656</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>7.140.292</u>	<u>7.228.656</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	3.745
Udskudte skatteaktiver	13.072	14.229
Tilgodehavender i alt	<u>13.072</u>	<u>17.974</u>
Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>149.152</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>13.072</u>	<u>167.126</u>
Aktiver i alt	<u>7.153.364</u>	<u>7.395.782</u>

Balance 31. december

Passiver			
Note		2017	2016
Egenkapital			
5	Virksomhedskapital	125.000	125.000
6	Overført resultat	4.220.285	4.162.711
7	Foreslået udbytte for regnskabsåret	105.800	103.400
	Egenkapital i alt	4.451.085	4.391.111
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	1.848.509	2.063.525
	Anden gæld	20.000	20.000
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.868.509	2.083.525
8	Gældsforpligtelser	229.000	223.000
	Kortfristet gæld til pengeinstitutter	22.045	0
	Modtagne forudbetalinger fra lejere	101.845	86.455
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	51.811	85.955
	Selskabsskat	1.960	154.006
	Anden gæld	427.109	371.730
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	833.770	921.146
	Gældsforpligtelser i alt	2.702.279	3.004.671
	Passiver i alt	7.153.364	7.395.782
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
10 Eventualposter			

Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	419.621	244.779
Andre omkostninger til social sikring	1.500	663
	<u>421.121</u>	<u>245.442</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	56.182	64.397
	<u>56.182</u>	<u>64.397</u>
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	69.960	91.476
Årets regulering af udskudt skat	1.157	1.143
Regulering af tidligere års skat	0	-2
	<u>71.117</u>	<u>92.617</u>
4. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2017	7.745.733	7.745.733
Kostpris 31. december 2017	<u>7.745.733</u>	<u>7.745.733</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017	-517.077	-428.713
Årets afskrivninger	-88.364	-88.364
Af- og nedskrivninger 31. december 2017	<u>-605.441</u>	<u>-517.077</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	<u>7.140.292</u>	<u>7.228.656</u>
5. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2017	125.000	125.000
	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>

Noter

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>		
6. Overført resultat				
Overført resultat 1. januar 2017	4.162.711	4.029.993		
Årets overførte overskud eller underskud	<u>57.574</u>	<u>132.718</u>		
	<u>4.220.285</u>	<u>4.162.711</u>		
7. Foreslået udbytte for regnskabsåret				
Udbytte 1. januar 2017	103.400	101.200		
Udloddet udbytte	-103.400	-101.200		
Udbytte for regnskabsåret	<u>105.800</u>	<u>103.400</u>		
	<u>105.800</u>	<u>103.400</u>		
8. Gældsforpligtelser				
	<u>Afdrag</u> <u>første år</u>	<u>Restgæld</u> <u>efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt</u> <u>31/12 2017</u>	<u>Gæld i alt</u> <u>31/12 2016</u>
Gæld til realkreditinstitutter	229.000	1.081.000	2.077.509	2.286.525
Anden langfristet gæld	<u>0</u>	<u>20.000</u>	<u>20.000</u>	<u>20.000</u>
	<u>229.000</u>	<u>1.101.000</u>	<u>2.097.509</u>	<u>2.306.525</u>
9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.078 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 7.140 t.kr.				
10. Eventualposter				
Eventualforpligtelser				
Ingen.				