

Vidjekrogens Ejendomsinvest ApS

Vidjekrogen 5A, 5881 Skårup

CVR-nr. 25 47 55 77

Årsrapport

1. januar - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. maj 2019.

Heine Wieben Rasmussen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2018 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skårup, den 13. maj 2019

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 2018 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 revisorerets 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 13. maj 2019

Tranberg

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 26 06 36 55

Morten Heitmann

statsautoriseret revisor
mne26762

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 813.252 kr. mod 803.778 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 185.438 kr. mod 163.374 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

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	20-50 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 salgsomkostninger 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 nominal 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.

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 nettorealisationsværdi.

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 nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Bruttofortjeneste	813.252	803.778
1 Personaleomkostninger	-421.228	-421.121
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-90.332	-91.984
Driftsresultat	301.692	290.673
2 Øvrige finansielle omkostninger	-39.275	-56.182
Resultat før skat	262.417	234.491
3 Skat af årets resultat	-76.979	-71.117
Årets resultat	185.438	163.374
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	108.000	105.800
Overføres til overført resultat	77.438	57.574
Disponeret i alt	185.438	163.374

Balance 31. december

Aktiver		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Note			
Anlægsaktiver			
4	Grunde og bygninger	<u>7.102.883</u>	<u>7.140.292</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>7.102.883</u>	<u>7.140.292</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>7.102.883</u>	<u>7.140.292</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	7.000	0
	Udskudte skatteaktiver	11.861	13.072
	Periodeafgrænsningsposter	<u>1.907</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>20.768</u>	<u>13.072</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>20.768</u>	<u>13.072</u>
	Aktiver i alt	<u>7.123.651</u>	<u>7.153.364</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2018	2017
Egenkapital		
5 Virksomhedskapital	125.000	125.000
6 Overført resultat	4.297.722	4.220.285
7 Foreslået udbytte for regnskabsåret	108.000	105.800
Egenkapital i alt	4.530.722	4.451.085
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	1.625.647	1.848.509
Anden gæld	20.000	20.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.645.647	1.868.509
8 Gældsforpligtelser	234.000	229.000
Gæld til pengeinstitutter	117.000	22.045
Modtagne forudbetalinger fra lejere	83.350	101.845
Leverandører af varer og tjenesteydelser	61.364	51.811
Selskabsskat	9.728	1.960
Anden gæld	441.840	427.109
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	947.282	833.770
Gældsforpligtelser i alt	2.592.929	2.702.279
Passiver i alt	7.123.651	7.153.364

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**10 Eventualposter**

Noter

	2018	2017
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	419.621	419.621
Andre omkostninger til social sikring	1.607	1.500
	421.228	421.121
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	39.275	56.182
	39.275	56.182
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	75.768	69.960
Årets regulering af udskudt skat	1.211	1.157
	76.979	71.117
4. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2018	7.745.733	7.745.733
Tilgang i årets løb	50.955	0
Kostpris 31. december 2018	7.796.688	7.745.733
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018	-605.441	-517.077
Årets afskrivninger	-88.364	-88.364
Af- og nedskrivninger 31. december 2018	-693.805	-605.441
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	7.102.883	7.140.292
5. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2018	125.000	125.000
	125.000	125.000

Noter

		31/12 2018	31/12 2017	
6. Overført resultat				
Overført resultat 1. januar 2018		4.220.284	4.162.711	
Årets overførte overskud eller underskud		77.438	57.574	
		4.297.722	4.220.285	
7. Foreslået udbytte for regnskabsåret				
Udbytte 1. januar 2018		-105.800	103.400	
Udloddet udbytte		105.800	-103.400	
Udbytte for regnskabsåret		108.000	105.800	
		108.000	105.800	
8. Gældsforpligtelser				
	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31/12 2018	Gæld i alt 31/12 2017
Gæld til realkreditinstitutter	234.000	929.000	1.859.646	2.077.509
Anden gæld	0	20.000	20.000	20.000
	234.000	949.000	1.879.646	2.097.509
9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.860 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 4.644 t.kr.				
10. Eventualposter				
Eventualforpligtelser				
Ingen.				

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Heine Wieben Rasmussen

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-998611252233
Tidspunkt for underskrift: 27-05-2019 kl.: 19:41:08
Underskrevet med NemID

Heine Wieben Rasmussen

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-998611252233
Tidspunkt for underskrift: 27-05-2019 kl.: 19:41:08
Underskrevet med NemID

Morten Heitmann

Som Revisor NEM ID
RID: 1235460036696
Tidspunkt for underskrift: 28-05-2019 kl.: 07:36:30
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: 4ce3b402wkys22250177

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.