

Viceværterne ApS
Tueager 1, 8200 Aarhus N.

Årsrapport for
2016

CVR-nr. 28 97 70 77

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 13. juli 2017.

Jan Boest Frandsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Ledelsesberetning

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 9 Resultatopgørelse
- 10 Balance
- 12 Noter

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 for Viceværterne 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus N., den 13. juli 2017

Direktion

Jan Boest Frandsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaveren i Viceværterne ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Viceværterne ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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.

Risskov, den 13. juli 2017

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Søren Anthon Pedersen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

| | |
|------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Selskabet | Viceværterne ApS Tueager 1 8200 Aarhus N. CVR-nr.: 28 97 70 77 Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| Direktion | Jan Boest Frandsen |
| Revisor | Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Voldbjergvej 16, 2. sal 8240 Risskov |
| Modervirksomhed | Boest Holding ApS |

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er udlejning af investeringsejendomme der omfatter beboelsesejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 94.049 mod 54.287 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -89.402 mod -197.093 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Viceværterne ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover medtages der enkelte tilpasninger for klasse C-virksomheder.

Ændring af regnskabspraksis

Som følge af ændring af Årsregnskabsloven har selskabet ændret regnskabspraksis for måling af finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme. Disse finansielle forpligtelser blev tidligere målt til dagsværdi, men bliver nu målt til amortiseret kostpris.

Der er foretaget tilpasning af sammenligningstal for 2015. Ændringen har påvirket resultatet for 2015 negativt med kr. 70.508, og den samlede effekt på egenkapitalen pr. 31. december 2015 har været negativ med kr. 8.352.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, vareforbrug samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

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

Vareforbrug omfatter omkostninger direkte forbundet med drift af investeringsejendomme herunder ejendomsskat, forsikring, vedligeholdelse m.v.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer, som ikke er børsnoterede, måles til dagsværdi. Værdiansættelsen foretages ud fra en afkastbaseret cash flow-model baseret på forventede fremtidige nettopengestrømme for en 5-årig periode samt en terminalperiode. Dagsværdien er endvidere korrigeret for netto-rentebærende gæld.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

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.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Viceværterne ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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.

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 afdrags-tiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Anvendt regnskabspraksis

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

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| <u>Note</u> | <u>2016</u> | <u>2015</u> |
|---------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Bruttofortjeneste | 94.049 | 54.287 |
| Værdiregulering af investeringsejendomme | 0 | -85.384 |
| 1 Personaleomkostninger | -36.466 | -46.085 |
| Driftsresultat | 57.583 | -77.182 |
| Andre finansielle indtægter | 114.977 | 115.049 |
| 2 Øvrige finansielle omkostninger | -276.488 | -256.475 |
| Resultat før skat | -103.928 | -218.608 |
| Skat af årets resultat | 14.526 | 21.515 |
| Årets resultat | -89.402 | -197.093 |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Disponeret fra overført resultat | -89.402 | -197.093 |
| Disponeret i alt | -89.402 | -197.093 |

Balance 31. december

| Aktiver | <u>2016</u> | <u>2015</u> |
|----------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| <u>Note</u> | | |
| Anlægsaktiver | | |
| 3 Investeringsejendomme | 5.800.000 | 5.800.000 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | <u>5.800.000</u> | <u>5.800.000</u> |
| 4 Andre værdipapirer og kapitalandele | 1.000.000 | 1.000.000 |
| Finansielle anlægsaktiver i alt | <u>1.000.000</u> | <u>1.000.000</u> |
| Anlægsaktiver i alt | <u>6.800.000</u> | <u>6.800.000</u> |
| Omsætningsaktiver | | |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 8.570 | 8.570 |
| Tilgodehavender hos associerede virksomheder | 502.247 | 502.904 |
| Tilgodehavende selskabsskat | 17.833 | 24.822 |
| Tilgodehavender i alt | <u>528.650</u> | <u>536.296</u> |
| Likvide beholdninger | 30.286 | 30.844 |
| Omsætningsaktiver i alt | <u>558.936</u> | <u>567.140</u> |
| Aktiver i alt | <u>7.358.936</u> | <u>7.367.140</u> |

Noter

| | <u>2016</u> | <u>2015</u> |
|----------------------------------------------------|------------------|------------------|
| 1. Personaleomkostninger | | |
| Lønninger og gager | 36.466 | 46.085 |
| | 36.466 | 46.085 |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | <u>1</u> | <u>1</u> |
| 2. Øvrige finansielle omkostninger | | |
| Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder | 94.179 | 81.730 |
| Andre finansielle omkostninger | 182.309 | 174.745 |
| | 276.488 | 256.475 |
| 3. Investeringsejendomme | | |
| Kostpris primo | 4.114.822 | 4.029.438 |
| Tilgang i årets løb | <u>0</u> | <u>85.384</u> |
| Kostpris ultimo | 4.114.822 | 4.114.822 |
| Regulering til dagsværdi primo | 1.685.178 | 1.770.562 |
| Årets regulering til dagsværdi | <u>0</u> | <u>-85.384</u> |
| Regulering til dagsværdi ultimo | 1.685.178 | 1.685.178 |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 5.800.000 | 5.800.000 |
| 4. Andre værdipapirer og kapitalandele | | |
| Kostpris primo | <u>1.000.000</u> | <u>1.000.000</u> |
| Kostpris ultimo | 1.000.000 | 1.000.000 |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 1.000.000 | 1.000.000 |
| 5. Virksomhedskapital | | |
| Virksomhedskapital primo | <u>125.000</u> | <u>125.000</u> |
| | 125.000 | 125.000 |

Noter

| | <u>31/12 2016</u> | <u>31/12 2015</u> |
|------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| 6. Øvrige reserver | | |
| Øvrige reserver primo | <u>915.135</u> | <u>915.135</u> |
| | <u>915.135</u> | <u>915.135</u> |
| 7. Overført resultat | | |
| Overført resultat primo | 105.487 | 240.424 |
| Korrektion som følge af ændret praksis | 0 | 62.156 |
| Årets overførte overskud eller underskud | <u>-89.401</u> | <u>-197.093</u> |
| | <u>16.086</u> | <u>105.487</u> |

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 1.872.152, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør kr. 5.800.000.

SKAT har endvidere udlæg i grunde og bygninger for nom. kr. 677.305 vedrørende søsterselskabet Officegruppen A/S gæld.

9. Eventualposter**Sambeskatning**

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Boest Holding ApS, CVR-nr. 28714602 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.