

Viceværterne ApS
Tueager 1, 8200 Aarhus N.

Årsrapport for
2015

CVR-nr. 28 97 70 77

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

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 2015

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 8 Resultatopgørelse
- 9 Balance
- 11 Noter

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 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 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.

Aarhus N., den 30. juni 2016

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 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 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 30. juni 2016

Martinsen Aarhus

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 16 17 04 45

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 Aarhus Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Voldbjergvej 16, 2. sal 8240 Risskov
Modervirksomhed	Boest Holding ApS

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er udlejning af investeringsejendomme der omfatter beboelsesejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 54.287 mod 72.201 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -126.585 mod -136.630 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Viceværterne 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

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, forsikringer, vedligeholdelse m.v.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration, lokaler m.v.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser 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.

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.

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).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

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".

Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, omfatter noterede anparter og andele der er medtaget til anskaffelsessum.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien 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.

Anvendt regnskabspraksis

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. 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 skatteaktivitet, 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.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

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>2015</u>	<u>2014</u>
Bruttofortjeneste	54.287	72.201
Værdiregulering af investeringsejendomme	-85.384	0
1 Personaleomkostninger	-46.085	-49.948
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	70.508	-62.156
Driftsresultat	-6.674	-39.903
Andre finansielle indtægter	115.049	139.570
2 Øvrige finansielle omkostninger	-256.475	-254.371
Resultat før skat	-148.100	-154.704
3 Skat af årets resultat	21.515	18.074
Årets resultat	-126.585	-136.630
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-126.585	-136.630
Disponeret i alt	-126.585	-136.630

Balance 31. december

Aktiver		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
4	Investeringsejendomme	5.800.000	5.800.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>5.800.000</u>	<u>5.800.000</u>
5	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	4.285
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	502.904	507.254
	Tilgodehavende selskabsskat	<u>24.822</u>	<u>21.382</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>536.296</u>	<u>532.921</u>
	Likvide beholdninger	<u>30.844</u>	<u>52.040</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>567.140</u>	<u>584.961</u>
	Aktiver i alt	<u>7.367.140</u>	<u>7.384.961</u>

Balance 31. december

Passiver		2015	2014
<u>Note</u>		<u> </u>	<u> </u>
	Egenkapital		
6	Virksomhedskapital	125.000	125.000
7	Øvrige reserver	915.135	915.135
8	Overført resultat	113.839	240.424
	Egenkapital i alt	<u>1.153.974</u>	<u>1.280.559</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Hensættelser til udskudt skat	445.161	441.854
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>445.161</u>	<u>441.854</u>
	Gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	1.846.264	1.977.729
	Gæld til pengeinstitutter	917.361	1.191.700
	Deposita	88.280	73.655
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.851.905</u>	<u>3.243.084</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	260.000	210.000
	Gæld til pengeinstitutter	41.581	35.823
	Gæld til tilknyttede virksomheder	2.256.618	1.842.132
	Anden gæld	355.801	331.509
	Periodeafgrænsningsposter	2.100	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.916.100</u>	<u>2.419.464</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>5.768.005</u>	<u>5.662.548</u>
	Passiver i alt	<u>7.367.140</u>	<u>7.384.961</u>

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**11 Eventualposter**

Noter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	46.085	49.948
	46.085	49.948
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	40.166	39.687
Andre finansielle omkostninger	216.309	214.684
	256.475	254.371
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	-24.822	-21.382
Årets regulering af udskudt skat	3.307	3.308
	-21.515	-18.074
4. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	4.029.438	4.029.438
Tilgang i årets løb	85.384	0
Kostpris ultimo	4.114.822	4.029.438
Regulering til dagsværdi primo	1.770.562	1.770.562
Årets regulering til dagsværdi	-85.384	0
Regulering til dagsværdi ultimo	1.685.178	1.770.562
Regnskabsmæssig værdi ultimo	5.800.000	5.800.000
5. Andre værdipapirer og kapitalandele		
Kostpris primo	1.000.000	1.000.000
Kostpris ultimo	1.000.000	1.000.000
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.000.000	1.000.000

Noter

	31/12 2015	31/12 2014		
6. Virksomhedskapital				
Virksomhedskapital primo	125.000	125.000		
	125.000	125.000		
7. Øvrige reserver				
Øvrige reserver primo	915.135	915.135		
	915.135	915.135		
8. Overført resultat				
Overført resultat primo	240.424	377.054		
Årets overførte overskud eller underskud	-126.585	-136.630		
	113.839	240.424		
9. Gældsforpligtelser				
	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31/12 2015	Gæld i alt 31/12 2014
Gæld til realkreditinstitutter	60.000	1.500.000	1.906.264	2.037.729
Gæld til pengeinstitutter	200.000	0	1.117.362	1.341.700
Deposita	0	0	88.280	73.655
	260.000	1.500.000	3.111.906	3.453.084
10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og pengeinstitut er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør kr. 5.800.000.				
11. Eventualposter				
Eventualforpligtelser				
Selskabet har ingen eventualforpligtelser.				

Noter

11. Eventualposter (fortsat)

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Boest Holding ApS som administrationselskab 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.