

**Viceværterne ApS**  
**Tueager 1, 8200 Aarhus N.**

---

**Årsrapport for**  
**2017**

---

**CVR-nr. 28 97 70 77**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. juni 2018.

---

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 2017**

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

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 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 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.

Aarhus N., den 25. juni 2018

### **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 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.

Risskov, den 25. juni 2018

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Søren Anthon Pedersen

statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 10154

## 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 82.628 mod 94.049 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -705.041 mod -89.402 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Viceværterne 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 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.

#### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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 ejendommenes 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 ejendommenes 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".

#### 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.

##### Periodeafgrænsningsposter

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



## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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.

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 afdrags-tiden 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>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>82.628</b>	<b>94.049</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	-850.669	0
1 Personaleomkostninger	-35.555	-36.466
<b>Driftsresultat</b>	<b>-803.596</b>	<b>57.583</b>
Andre finansielle indtægter	115.022	114.977
2 Øvrige finansielle omkostninger	-244.383	-276.488
<b>Resultat før skat</b>	<b>-932.957</b>	<b>-103.928</b>
Skat af årets resultat	227.916	14.526
<b>Årets resultat</b>	<b>-705.041</b>	<b>-89.402</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-207.891	0
Disponeret fra overført resultat	-497.150	-89.402
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-705.041</b>	<b>-89.402</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Note			
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Investeringsejendomme	3.500.000	5.800.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>3.500.000</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>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>4.500.000</u></b>	<b><u>6.800.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	8.570
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	507.269	502.247
	Tilgodehavende selskabsskat	0	17.833
	Andre tilgodehavender	1.539.643	0
	Periodeafgrænsningsposter	28.604	0
	Tilgodehavender i alt	<u>2.075.516</u>	<u>528.650</u>
	Likvide beholdninger	<u>2.628</u>	<u>30.286</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>2.078.144</u></b>	<b><u>558.936</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>6.578.144</u></b>	<b><u>7.358.936</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		2017	2016
Note		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Egenkapital</b>			
5	Virksomhedskapital	125.000	125.000
6	Øvrige reserver	707.244	915.135
7	Overført resultat	-481.064	16.086
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>351.180</u></b>	<b><u>1.056.221</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	200.466	448.468
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>200.466</u></b>	<b><u>448.468</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter	0	1.790.659
	Gæld til pengeinstitutter	0	877.352
	Deposita	0	73.008
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>0</u>	<u>2.741.019</u>
	Gæld til pengeinstitutter	2.671.530	206.942
	Gæld til tilknyttede virksomheder	2.912.653	2.545.565
	Selskabsskat	20.086	0
	Anden gæld	422.229	360.721
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>6.026.498</u>	<u>3.113.228</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>6.026.498</u></b>	<b><u>5.854.247</u></b>
	 <b>Passiver i alt</b>	 <b><u>6.578.144</u></b>	 <b><u>7.358.936</u></b>

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

## Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	35.555	36.466
	<b>35.555</b>	<b>36.466</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	106.940	94.179
Andre finansielle omkostninger	137.443	182.309
	<b>244.383</b>	<b>276.488</b>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	4.114.822	4.114.822
Afgang i årets løb	-1.322.065	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>2.792.757</b>	<b>4.114.822</b>
Regulering til dagsværdi primo	1.685.178	1.685.178
Årets regulering til dagsværdi	-977.935	0
<b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>	<b>707.243</b>	<b>1.685.178</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>3.500.000</b>	<b>5.800.000</b>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

## Noter

---

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
<b>4. Andre værdipapirer og kapitalandele</b>		
Kostpris primo	<u>1.000.000</u>	<u>1.000.000</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>1.000.000</u></b>	<b><u>1.000.000</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>1.000.000</u></b>	<b><u>1.000.000</u></b>
<b>5. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital primo	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>125.000</u></b>

## Noter

---

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
<b>6. Øvrige reserver</b>		
Øvrige reserver primo	915.135	915.135
Henlagt af årets resultat	<u>-207.891</u>	<u>0</u>
	<b><u>707.244</u></b>	<b><u>915.135</u></b>
<b>7. Overført resultat</b>		
Overført resultat primo	16.086	105.487
Årets overførte overskud eller underskud	<u>-497.150</u>	<u>-89.401</u>
	<b><u>-481.064</u></b>	<b><u>16.086</u></b>

### 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 1.785.119, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør kr. 3.500.000.

SKAT har endvidere udlæg i grunde og bygninger 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.