

**Viceværterne Inc. ApS**  
**P.S.Krøyers Vej 3B, 8270 Højbjerg**

---

**Årsrapport for**  
**2016**

---

**CVR-nr. 29 31 57 87**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. juni 2017.

---

Jens Gundersen  
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
- 8 Resultatopgørelse
- 9 Balance
- 11 Noter

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 for Viceværterne Inc. ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores 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 vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Højbjerg, den 26. juni 2017

### **Direktion**

Jan Boest Frandsen

Jens Kristian Gundersen

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til anpartshaverne i Viceværterne Inc. ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Viceværterne Inc. 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 26. juni 2017

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Søren Anthon Pedersen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

Viceværterne Inc. ApS  
P.S.Krøyers Vej 3B  
8270 Højbjerg

CVR-nr.: 29 31 57 87

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Jan Boest Frandsen  
Jens Kristian Gundersen

**Revisor**

Martinsen  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Voldbjergvej 16, 2. sal  
8240 Risskov

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet er udlejning af investeringsejendomme, som omfatter beboelsesejendomme.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 4.170 mod 140.493 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -61.331 mod -2.482 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Viceværterne Inc. 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.

### **Ændring i anvendt regnskabspraksis som følge af ændret årsregnskabslov**

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. 3.316, og den samlede effekt på egenkapitalen pr. 31/12 2015 har været positiv med kr. 13.505.

Årsrapporten er bortset fra ovennævnte aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, og er i hovedsagen som følger:

## Resultatopgørelsen

### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt omkostninger direkte forbundet med udlejning og 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 investeringsejendommen herunder vedligeholdelse, ejendomsskat, el, vand og varme.

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

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter. 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

#### **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. 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".

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel 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.

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

#### **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.



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

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**

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>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>4.170</b>	<b>140.493</b>
1 Øvrige finansielle omkostninger	-82.798	-142.740
<b>Resultat før skat</b>	<b>-78.628</b>	<b>-2.247</b>
2 Skat af årets resultat	17.297	-235
<b>Årets resultat</b>	<b>-61.331</b>	<b>-2.482</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	-61.331	-2.482
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-61.331</b>	<b>-2.482</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>		
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Investeringsejendomme	3.000.000	3.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>3.000.000</u>	<u>3.000.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>3.000.000</u></b>	<b><u>3.000.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	3.335	45.020
Periodeafgrænsningsposter	<u>2.751</u>	<u>2.751</u>
Tilgodehavender i alt	<u>6.086</u>	<u>47.771</u>
Likvide beholdninger	<u>16.617</u>	<u>167.957</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>22.703</u></b>	<b><u>215.728</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>3.022.703</u></b>	<b><u>3.215.728</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>	2016	2015
<u>Note</u>	<u>                    </u>	<u>                    </u>
<b>Egenkapital</b>		
4 Virksomhedskapital	125.000	125.000
5 Øvrige reserver	304.637	304.637
6 Overført resultat	-124.022	-62.691
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>305.615</u></b>	<b><u>366.946</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	44.102	61.399
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>44.102</u></b>	<b><u>61.399</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	799.199	848.246
Gæld til pengeinstitutter	356.119	432.688
Deposita	46.326	68.875
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.201.644</u>	<u>1.349.809</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	115.000	115.000
Gæld til associerede virksomheder	507.104	350.652
Anden gæld	835.284	971.922
Periodeafgrænsningsposter	13.954	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.471.342</u>	<u>1.437.574</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>2.672.986</u></b>	<b><u>2.787.383</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>3.022.703</u></b>	<b><u>3.215.728</u></b>

**7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

## Noter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	82.798	142.740
	<b>82.798</b>	<b>142.740</b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Årets regulering af udskudt skat	-17.297	235
	<b>-17.297</b>	<b>235</b>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	2.533.153	2.533.153
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>2.533.153</b>	<b>2.533.153</b>
Regulering til dagsværdi primo	466.847	466.847
<b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>	<b>466.847</b>	<b>466.847</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>3.000.000</b>	<b>3.000.000</b>
<b>4. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital primo	125.000	125.000
	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>
<b>5. Øvrige reserver</b>		
Øvrige reserver primo	304.637	304.637
	<b>304.637</b>	<b>304.637</b>
<b>6. Overført resultat</b>		
Overført resultat primo	-62.691	-77.029
Korrektion som følge af ændret praksis	0	16.820
Årets overførte overskud eller underskud	-61.331	-2.482
	<b>-124.022</b>	<b>-62.691</b>

## **Noter**

---

### **7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 849 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 3.000 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 7.600 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

På investeringsejendommen Vimmelskafte 5, Horsens er der ydet lån fra BRF Kredit der ikke er medtaget i balancen. Stat og kommune har ydet garanti for lånet og ydelserne er sikret med bidrag fra stat og kommune.