

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

Årsrapport for
2015

CVR-nr. 29 31 57 87

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. juni 2016.

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 2015

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

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 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 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 vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Højbjerg, den 22. juni 2016

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 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 22. juni 2016

Martinsen Aarhus

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 16 17 04 45

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 Aarhus
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Voldbjergvej 16, 2. sal
8240 Risskov

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er udlejning af investeringsejendomme, som omfatter beboelsesejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 140.492 mod 87.449 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 832 mod -36.281 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 Inc. 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

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 poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavance 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.

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. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Anvendt regnskabspraksis

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 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.

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.

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 %.

Anvendt regnskabspraksis

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	140.492	87.449
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	3.315	0
1 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-142.740</u>	<u>-132.412</u>
Resultat før skat	1.067	-44.963
2 Skat af årets resultat	<u>-235</u>	<u>8.682</u>
Årets resultat	<u>832</u>	<u>-36.281</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	832	0
Disponeret fra overført resultat	<u>0</u>	<u>-36.281</u>
Disponeret i alt	<u>832</u>	<u>-36.281</u>

Balance 31. december

Aktiver		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
3	Investeringsejendomme	3.000.000	3.000.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>3.000.000</u>	<u>3.000.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>3.000.000</u>	<u>3.000.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	45.020	0
	Periodeafgrænsningsposter	<u>2.751</u>	<u>453</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>47.771</u>	<u>453</u>
	Likvide beholdninger	<u>167.957</u>	<u>139.085</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>215.728</u>	<u>139.538</u>
	Aktiver i alt	<u>3.215.728</u>	<u>3.139.538</u>

Balance 31. december

Passiver		2015	2014
<u>Note</u>		<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital			
4	Virksomhedskapital	125.000	125.000
5	Øvrige reserver	304.637	304.637
6	Overført resultat	-76.197	-77.029
	Egenkapital i alt	<u>353.440</u>	<u>352.608</u>
 Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	61.399	61.164
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>61.399</u>	<u>61.164</u>
 Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	861.751	911.268
	Gæld til pengeinstitutter	432.688	501.056
	Deposita	68.875	48.385
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.363.314</u>	<u>1.460.709</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	115.000	110.000
	Gæld til associerede virksomheder	350.652	329.396
	Anden gæld	971.923	820.786
	Periodeafgrænsningsposter	0	4.875
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.437.575</u>	<u>1.265.057</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>2.800.889</u>	<u>2.725.766</u>
	 Passiver i alt	 <u>3.215.728</u>	 <u>3.139.538</u>

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**9 Eventualposter**

Noter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>142.740</u>	<u>132.412</u>
	<u>142.740</u>	<u>132.412</u>
2. Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	<u>235</u>	<u>-8.682</u>
	<u>235</u>	<u>-8.682</u>
3. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	<u>2.533.153</u>	<u>2.533.153</u>
Kostpris ultimo	<u>2.533.153</u>	<u>2.533.153</u>
Regulering til dagsværdi primo	<u>466.847</u>	<u>466.847</u>
Regulering til dagsværdi ultimo	<u>466.847</u>	<u>466.847</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>3.000.000</u>	<u>3.000.000</u>
4. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital primo	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
5. Øvrige reserver		
Øvrige reserver primo	<u>304.637</u>	<u>304.637</u>
	<u>304.637</u>	<u>304.637</u>
6. Overført resultat		
Overført resultat primo	-77.029	-40.748
Årets overførte overskud eller underskud	<u>832</u>	<u>-36.281</u>
	<u>-76.197</u>	<u>-77.029</u>

Noter

			<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
7. Gældsforpligtelser				
	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31/12 2015	Gæld i alt 31/12 2014
Gæld til realkreditinstitutter	50.000	650.000	911.751	961.268
Gæld til pengeinstitutter	65.000	115.000	497.688	561.056
Deposita	0	68.875	68.875	48.385
	115.000	833.875	1.478.314	1.570.709

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 3.000.000.

Sparekassen Kronjylland har endvidere sikkerhed i ejendommen ved ejerpantebrev nom. kr. 7.600.000.

På investeringsejendommen Vimmelskaftet 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.

9. Eventualposter Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.