

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

Årsrapport for
2018

CVR-nr. 29 31 57 87

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. maj 2019.

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 2018

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

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2018 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Højbjerg, den 30. maj 2019

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 2018 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. maj 2019

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Søren Anthon Pedersen
statsautoriseret revisor
mne10154

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 væsentligste aktivitet er udlejning af investeringsejendomme, som omfatter beboelsesejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 106.640 mod 189.811 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 37.814 mod 100.342 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

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.

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 indtægter og omkostninger

Finansielle omkostninger indeholder renter. Finansielle 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.

Balancen

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

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".

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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

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>2018</u>	<u>2017</u>
Bruttofortjeneste	106.640	189.811
1 Øvrige finansielle omkostninger	-58.161	-63.833
Resultat før skat	48.479	125.978
2 Skat af årets resultat	-10.665	-25.636
Årets resultat	37.814	100.342
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	37.814	100.342
Disponeret i alt	37.814	100.342

Balance 31. december

Aktiver		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Note			
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	0	3.335
	Periodeafgrænsningsposter	<u>500</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>500</u>	<u>3.335</u>
	Likvide beholdninger	<u>3.528</u>	<u>10.972</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>4.028</u>	<u>14.307</u>
	Aktiver i alt	<u>3.004.028</u>	<u>3.014.307</u>

Balance 31. december

Passiver		2018	2017
Note			
Egenkapital			
4	Virksomhedskapital	125.000	125.000
5	Øvrige reserver	304.637	304.637
6	Overført resultat	14.133	-23.681
	Egenkapital i alt	443.770	405.956
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	80.403	69.738
	Hensatte forpligtelser i alt	80.403	69.738
Gældsforpligtelser			
7	Gæld til realkreditinstitutter	684.174	740.914
	Gæld til pengeinstitutter	0	253.999
	Deposita	64.585	54.111
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	748.759	1.049.024
	Kortfristet del af langfristet gæld	57.000	141.000
	Gæld til pengeinstitutter	5.501	0
	Gæld til associerede virksomheder	1.008.067	634.512
	Anden gæld	656.984	697.137
	Periodeafgrænsningsposter	3.544	16.940
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.731.096	1.489.589
	Gældsforpligtelser i alt	2.479.855	2.538.613
	Passiver i alt	3.004.028	3.014.307

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	58.161	63.833
	58.161	63.833
2. Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	10.665	25.636
	10.665	25.636
3. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	2.533.153	2.533.153
Kostpris ultimo	2.533.153	2.533.153
Regulering til dagsværdi primo	466.847	466.847
Regulering til dagsværdi ultimo	466.847	466.847
Regnskabsmæssig værdi ultimo	3.000.000	3.000.000
<p>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.</p> <p>Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.</p>		
4. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital primo	125.000	125.000
	125.000	125.000
5. Øvrige reserver		
Øvrige reserver primo	304.637	304.637
	304.637	304.637

Noter

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
6. Overført resultat		
Overført resultat primo	-23.681	-124.023
Årets overførte overskud eller underskud	<u>37.814</u>	<u>100.342</u>
	<u>14.133</u>	<u>-23.681</u>
7. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	741.174	796.914
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-57.000</u>	<u>-56.000</u>
	<u>684.174</u>	<u>740.914</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>380.000</u>	<u>436.000</u>

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 741 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 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 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.