
Vica Ejendomme ApS

Nordager 22, 6000 Kolding

Årsrapport for 2015

CVR-nr. 30 55 71 58

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 26/5 2016

Anders Hundetvad
Christiansen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Noter til årsregnskabet 9

Regnskabspraksis 12

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Vica Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 26. maj 2016

Bestyrelse

Victoria Kate Burles-Piihl
formand

Carsten Burles-Piihl

Anders Hundtvad Christiansen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Vica Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Vica Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven og regnskabsvejledningen for mindre virksomheder.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven og regnskabsvejledningen for mindre virksomheder. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og regnskabsvejledningen for mindre virksomheder.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Trekantområdet, den 26. maj 2016

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Lars Almskou Ohmeyer
statsautoriseret revisor

Jørn Jørgensen
registreret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Vica Ejendomme ApS Nordager 22 6000 Kolding Telefon: 75 50 48 99 Telefax: 73 50 47 99 CVR-nr.: 30 55 71 58 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Kolding
Bestyrelse	Victoria Kate Burles-Piihl, formand Carsten Burles-Piihl Anders Hundtved Christiansen
Revision	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Herredsvej 32 7100 Vejle
Advokat	Andersen Partners Buen 12 6000 Kolding
Pengeinstitut	Nykredit Bank A/S Kalvebod Brygge 1-3 1780 København V

Ledelsesberetning

Årsrapporten for Vica Ejendomme ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B samt regnskabsvejledningen for mindre virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at investere i fast ejendom og anden form for investering.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på DKK 682.592, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på DKK 5.312.572.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Bruttofortjeneste		1.783.801	1.923.247
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-393.891</u>	<u>-383.643</u>
Resultat før finansielle poster		1.389.910	1.539.604
Finansielle indtægter	1	47.215	0
Finansielle omkostninger	2	<u>-550.285</u>	<u>-641.116</u>
Resultat før skat		886.840	898.488
Skat af årets resultat	3	<u>-204.248</u>	<u>-197.668</u>
Årets resultat		<u>682.592</u>	<u>700.820</u>

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		<u>682.592</u>	<u>700.820</u>
		<u>682.592</u>	<u>700.820</u>

Balance 31. december

Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
Grunde og bygninger		24.594.052	24.980.718
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		16.722	23.947
Materielle anlægsaktiver	4	<u>24.610.774</u>	<u>25.004.665</u>
Anlægsaktiver		<u>24.610.774</u>	<u>25.004.665</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.447	15.985
Andre tilgodehavender		61.160	165.390
Periodeafgrænsningsposter		5.644	5.579
Tilgodehavender		<u>68.251</u>	<u>186.954</u>
Omsætningsaktiver		<u>68.251</u>	<u>186.954</u>
Aktiver		<u>24.679.025</u>	<u>25.191.619</u>

Balance 31. december

Passiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Anpartskapital		126.000	126.000
Reserve for opskrivninger		4.024.615	4.024.615
Overført resultat		1.161.957	479.365
Egenkapital	6	5.312.572	4.629.980
Hensættelse til udskudt skat	5	1.955.736	1.895.026
Hensatte forpligtelser		1.955.736	1.895.026
Gæld til realkreditinstitutter		13.670.233	14.333.926
Langfristede gældsforpligtelser	7	13.670.233	14.333.926
Gæld til realkreditinstitutter	7	685.351	694.476
Kreditinstitutter		405.920	471.258
Leverandører af varer og tjenesteydelser		155.852	249.629
Gæld til associerede virksomheder		1.283.725	1.817.599
Selskabsskat		143.538	0
Anden gæld		1.057.865	1.099.725
Forudbetalinger		8.233	0
Kortfristede gældsforpligtelser		3.740.484	4.332.687
Gældsforpligtelser		17.410.717	18.666.613
Passiver		24.679.025	25.191.619
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Nærtstående parter og ejerforhold	9		

Noter til årsregnskabet

	2015 DKK	2014 DKK
1 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	47.215	0
	47.215	0
2 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	43.586	59.666
Andre finansielle omkostninger	506.699	581.450
	550.285	641.116
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	143.538	0
Årets udskudte skat	60.710	197.668
	204.248	197.668
4 Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og byg- ninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	20.991.874	70.294
Kostpris 31. december	20.991.874	70.294
Opskrivninger 1. januar	5.366.154	0
Opskrivninger 31. december	5.366.154	0
Ned- og afskrivninger 1. januar	1.377.310	46.347
Årets afskrivninger	386.666	7.225
Ned- og afskrivninger 31. december	1.763.976	53.572
Regnskabsmæssig værdi 31. december	24.594.052	16.722
Afskrives over	50 år	10 år

Noter til årsregnskabet

	2015	2014
	DKK	DKK
5 Hensættelse til udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	1.955.044	1.918.367
Låneomkostninger	-550	-550
Periodeafgrænsningsposter	1.242	1.227
Skattemæssigt underskud til fremførsel	0	-24.018
	1.955.736	1.895.026

Selskabskapitalen består af 126 anparter à nominelt DKK 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

6 Egenkapital

	Anpartskapital	Reserve for op- skrivninger	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	126.000	4.024.615	479.365	4.629.980
Årets resultat	0	0	682.592	682.592
Egenkapital 31. december	126.000	4.024.615	1.161.957	5.312.572

7 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	10.832.560	11.396.185
Mellem 1 og 5 år	2.837.673	2.937.741
Langfristet del	13.670.233	14.333.926
Inden for 1 år	685.351	694.476
	14.355.584	15.028.402

Noter til årsregnskabet

	2015 DKK	2014 DKK
8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Sikkerhedsstillelser		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	24.594.052	24.980.718
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for Nykredit Bank A/S:		
Ejerpantebreve, der giver pant i ejendommen, Nordager 22, 6000 Kolding	1.260.000	1.260.000

9 Nærtstående parter og ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Anders Christiansen Holding ApS, Musvitvej 12, 6040 Egtved

BUPI Holding ApS, Esbjergvej 316, 6000 Kolding

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Vica Ejendomme ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B samt regnskabsvejledningen for mindre virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris med tillæg af opskrivninger og reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Produktionsbygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	10 år

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender samt for tilgodehavender fra salg tillige med en generel nedskrivning baseret på selskabets erfaringer fra tidligere år.

Regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af 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.

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. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

Forudbetalinger

Forudbetalinger opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.