

Strandvejen 29
8400 Ebeltøft

Hovedgaden 34, 1.
8410 Rønde

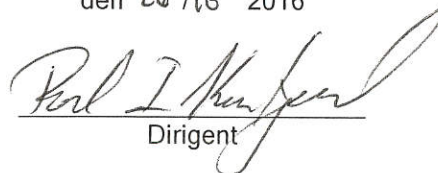
Vestre Ringgade 61
8200 Aarhus N

Tlf. 70 22 09 99
Fax 70 23 09 99
CVR-nr. 31 26 20 89
mail@kovsted.dk
www.kovsted.dk

Vika Ejendomsselskab ApS
Højgårdsparken 32 A, Spørring
8380 Trige

ÅRSRAPPORT
2015/16

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 26/10 2016


Dirigent

CVR-nr. 31 28 61 15

Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015/16 for Vika Ejendomsselskab ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Selskabet opfylder betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for kommende år, og det er på generalforsamlingen vedtaget, at selskabets årsregnskab fremover ikke revideres.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Trige, den 26 / 10 2016

Direktion


Poul Ingvar Kvistgaard

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne af Vika Ejendomsselskab ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Vika Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. 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 vores revision 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 vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets 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 selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt 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. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

Aarhus N, den 26/10 2016

Kovsted & Skovgård

Statsautoriseret revisionsaktieselskab

CVR-nr.: 31262089



René Ferrer Ruiz
statsautoriseret revisor



Michael Bagner
Registreret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Vika Ejendomsselskab ApS Højgårdsparken 32 A, Spørring 8380 Trige
	CVR-nr: 31 28 61 15 Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
Direktion	Poul Ingvar Kvistgaard
Revisor	Kovsted & Skovgård Statsautoriseret revisionsaktieselskab Vestre Ringgade 61 8200 Aarhus N

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet er udlejning af fast ejendom til driftsselskab.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et resultat på tkr. 19, hvilket anses som værende tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsregnskabet for Vika Ejendomsselskab ApS for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Virksomheden har med virkning fra 1. juli 2015 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører ændringer til indregning og måling for:

Gæld vedrørende investeringsejendomme

Gæld til finansiering af investeringsejendomme måles fremover til amortiseret kostpris. Tidligere blev gælden målt til dagsværdi.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den akkumulerede virkning af de indregnede praksisændringer udgør en ændring af årets resultat 2014-2015 med tkr. 4. Balancesummen er uændret, mens egenkapitalen pr. 30. juni 2015 ændres med tkr. 43.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år. Årsregnskabet aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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.

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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Anvendt regnskabspraksis

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten - bruttofortjeneste.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, 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.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Ejendommen måles efterfølgende til dagsværdi. Dagsværdien er beregnet på baggrund af en afkastbaseret model.

Der afskrives ikke på investeringsjendommen, da værdien ikke forringes.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat og udskudt skat

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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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 nettorealisation sværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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.

Prioritetsgæld 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 afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse

1. juli - 30. juni

Note	2015/16	2014/15
BRUTTOFORTJENESTE	114.323	98.836
Andre finansielle omkostninger	-89.241	-79.197
RESULTAT FØR SKAT	<u>25.082</u>	<u>19.639</u>
Skat af årets resultat	-5.518	-16.980
ÅRETS RESULTAT	<u><u>19.564</u></u>	<u><u>2.659</u></u>
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	19.564	2.659
DISPONERET I ALT	<u><u>19.564</u></u>	<u><u>2.659</u></u>

Balance 30. juni
AKTIVER

Note	2016	2015
1 Grunde og bygninger	1.630.000	1.630.000
Materielle anlægsaktiver	<u>1.630.000</u>	<u>1.630.000</u>
ANLÆGSAKTIVER	<u>1.630.000</u>	<u>1.630.000</u>
Likvide beholdninger	24	44
OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>24</u>	<u>44</u>
AKTIVER	<u><u>1.630.024</u></u>	<u><u>1.630.044</u></u>

Balance 30. juni

PASSIVER

Note	2016	2015
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	-28.997	-48.561
2 EGENKAPITAL	96.003	76.439
Gæld til realkreditinstitutter	930.504	978.684
Deposita	0	0
3 Langfristede gældsforpligtelser	930.504	978.684
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	76.850	75.150
Leverandører af varer og tjenesteydelser	8.000	21.750
Gæld til tilknyttede virksomheder	494.343	0
Gæld til associerede virksomheder	0	463.399
Selskabsskat	6.968	1.450
Anden gæld	17.356	13.172
Kortfristede gældsforpligtelser	603.517	574.921
GÆLDSFORPLIGTELSE	1.534.021	1.553.605
PASSIVER	1.630.024	1.630.044

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

 Grunde og
 bygninger

1 Materielle anlægsaktiver

Kostpris 1. juli 2015	1.685.398
Årets tilgang	0
Afgang	0
Kostpris 30. juni 2016	1.685.398
Af-/nedskrivninger 1. juli 2015	-55.398
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver	0
Af-/nedskrivninger	0
Af-/nedskrivninger 30. juni 2016	-55.398
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016	1.630.000

	1/7 2015	Forslag til resultatdis- ponering	30/6 2016
2 Egenkapital			
Virksomhedskapital	125.000	0	125.000
Overført resultat	-48.561	19.564	-28.997
	76.439	19.564	96.003

	1/7 2015 Gæld i alt	30/6 2016 Gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
3 Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	1.060.970	1.012.963	49.700	745.937
Deposita	27.150	27.150	27.150	0
	1.088.120	1.040.113	76.850	745.937

Noter

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut er der udstedt pantebrev i ejendommen stort kr. 1.213.000.

Bogført værdi af pantsatte aktiver udgør 1.630 t.kr.