

Vestre Ringgade 61  
Aarhus N

Hovedgaden 34  
Rønde

Østeralle 8  
Ebeltoft

**Vika Ejendomsselskab ApS**  
**Højgårdsparken 32 A, Spørring**  
**8380 Trige**  
**ÅRSRAPPORT**  
**2019/20**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 2/11 2020

---

Poul Ingvard Kvistgaard  
dirigent

**CVR-nr. 31 28 61 15**

Medlem af:



RevisorGruppen Danmark  
Et dansk revisornetværk

Statsautoriseret  
revisionspartnerselskab

CVR 38 75 16 46

## Indholdsfortegnelse

### Påtegninger

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

### Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

### Årsregnskab 1. juli 2019 - 30. juni 2020

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2019 - 30. juni 2020 for Vika Ejendomsselskab ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Direktionen erklærer, at selskabet opfylder bestemmelserne i årsregnskabslovens § 135 og har derved mulighed for at aflægge et ikke revideret årsregnskab.

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 2/11 2020

### Direktion

Poul Ingvar Kvistgaard

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i Vika Ejendomsselskab ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Vika Ejendomsselskab ApS for perioden 1. juli 2019 - 30. juni 2020 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 de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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.

Aarhus N, den 2/11 2020

**Kovsted & Skovgård**  
Statsautoriseret revisionspartnerselskab  
CVR-nr.: 38751646

Keld A. M. Nielsen  
statsautoriseret revisor  
MNE nr.: mne40037

Michael Bagner  
registreret revisor  
MNE nr.: mne92

## Selskabsoplysninger

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

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet er udlejning af fast ejendom til driftsselskab.

### Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på t.kr. 21, 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 2019/20 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og 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.

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.

### 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.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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

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

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

### 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 nettorealisationsværdi.



## 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. 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 proventuet 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, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### Likvider

Likvide midler består af posterne "Likvide beholdninger" og virksomhedens driftskreditter, der er indregnet i posten "Kreditinstitutter" under kortfristede gældsforpligtelser.

## Resultatopgørelse

### 1. juli - 30. juni

Note	2019/20	2018/19
<b>BRUTTORESULTAT</b>	<b>116.294</b>	<b>118.938</b>
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>	<b>116.294</b>	<b>118.938</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	-35.000
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>116.294</b>	<b>83.938</b>
Andre finansielle omkostninger	-89.690	-90.696
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>26.604</b>	<b>-6.758</b>
Skat af årets resultat	-5.853	-6.213
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>20.751</b>	<b>-12.971</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat	20.751	-12.971
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>20.751</b>	<b>-12.971</b>

**Balance 30. juni**  
**AKTIVER**

Note	2020	2019
1 Grunde og bygninger	1.595.000	1.595.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>1.595.000</b>	<b>1.595.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>1.595.000</b>	<b>1.595.000</b>
Likvide beholdninger	8	11
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>8</b>	<b>11</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>1.595.008</b>	<b>1.595.011</b>

## Balance 30. juni

### PASSIVER

Note	2020	2019
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	2.830	-17.921
<b>2 EGENKAPITAL</b>	<b>127.830</b>	<b>107.079</b>
Prioritetsgæld	721.643	777.058
Deposita	0	0
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>721.643</b>	<b>777.058</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	83.121	81.191
Leverandører af varer og tjenesteydelser	7.331	7.160
Gæld til tilknyttede virksomheder	625.297	594.585
Selskabsskat	12.066	10.511
Anden gæld	17.720	17.427
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>745.535</b>	<b>710.874</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<b>1.467.178</b>	<b>1.487.932</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>1.595.008</b>	<b>1.595.011</b>
4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## Noter

	Grunde og bygninger
<b>1 Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris 1. juli 2019	1.685.398
Årets tilgang	0
Afgang	0
	<hr/>
<b>Kostpris 30. juni 2020</b>	<b>1.685.398</b>
	<hr/>
Af-/nedskrivninger 1. juli 2019	-90.398
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver	0
Af-/nedskrivninger	0
	<hr/>
<b>Af-/nedskrivninger 30. juni 2020</b>	<b>-90.398</b>
	<hr/>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2020</b>	<b>1.595.000</b>
	<hr/> <hr/>

Ejendommen indregnes til dagsværdi efter den afkastbaserede værdiansættelses model, hvor dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommen er beliggende.

Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

I beregningen af dagsværdien er der taget udgangspunkt i fuld udlejning, svarende til de faktiske forhold på tidspunktet for aflæggelsen af årsrapporten samt anvendt en forrentningsfaktor på 6,88 %.

	1/7 2019	Forslag til resultatdisponering	30/6 2020
<b>2 Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital	125.000	0	125.000
Overført resultat	-17.921	20.751	2.830
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	<b>107.079</b>	<b>20.751</b>	<b>127.830</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

## Noter

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld	831.100	777.614	55.971	495.898
Deposita	27.150	27.150	27.150	0
	<b>858.250</b>	<b>804.764</b>	<b>83.121</b>	<b>495.898</b>

#### 4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med moderselskabet som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat og for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytte.

#### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er afgivet pant i grunde og bygninger for t.kr. 803. Værdien af grunde og bygninger pr. 30. juni 2020 er t.kr. 1.595.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Poul Ingvar Kvistgaard

### Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-742037928534

IP: 5.103.xxx.xxx

2020-11-02 14:36:44Z

NEM ID 

## Michael Bagner

### Registreret revisor

På vegne af: Kovsted & Skovgård, Revision & Rådgivning,  
Statsautoriseret revisionspartnerselskab

Serienummer: PID:9208-2002-2-595671249360

IP: 5.186.xxx.xxx

2020-11-02 17:03:55Z

NEM ID 

## Keld Allan Nielsen

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: Kovsted & Skovgård, Revision & Rådgivning,  
Statsautoriseret revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:38751646-RID:74670703

IP: 87.54.xxx.xxx

2020-11-04 07:23:47Z

NEM ID 

## Poul Ingvar Kvistgaard

### Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-742037928534

IP: 5.103.xxx.xxx

2020-11-04 08:19:52Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 6B1YV-N0JDG-DM8W-JJZ33-GMSGY-01J5H

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>