

Vig Ejendomme ApS

Lindholm Havnevej 31

5800 Nyborg

CVR-nr. 33504543

Årsrapport

1. august 2017 - 31. juli 2018

7. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 10. januar 2019

Stefan Vig
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer om udvidet gennemgang	5
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

Vig Ejendomme ApS
Lindholm Havnevej 31
5800 Nyborg

CVR-nr.

33504543

Stiftelsesdato

24. februar 2011

Regnskabsår

1. august 2017 - 31. juli 2018

Direktion

Stefan Vig , Direktør

Revisor

Regnskabsfabrikanten
Godkendt Revisionsaktieselskab
Vejlevej 12
7000 Fredericia
CVR-nr.: 38980149

Pengeinstitut

Fynske Bank
Nørregade 19
5800 Nyborg

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. august 2017 - 31. juli 2018 for Vig Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. juli 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. august 2017 - 31. juli 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nyborg, den 10. januar 2019

Direktion

Stefan Vig
Direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Vig Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Vig Ejendomme ApS for regnskabsåret 2017/18, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. juli 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2017/18 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Fredericia, den 10. januar 2019

Regnskabsfabrikanten
Godkendt Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 38980149

Allan Bernhard
Registreret revisor
mne33679

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i investering samt udlejning af ejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. august 2017 - 31. juli 2018 udviser et resultat på kr. 89.073, og selskabets balance pr. 31. juli 2018 udviser en balancesum på kr. 33.453.051, og en egenkapital på kr. 9.147.035.

Væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Der er ikke sket væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold.

Resultatopgørelse

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		757.243	734.274
Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme		0	0
Driftsresultat		757.243	734.274
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		33.470	24.528
Andre finansielle indtægter		19.912	19.248
Finansielle omkostninger	1	-696.068	-625.295
Resultat før skat		114.557	152.755
Skat af årets resultat		-25.484	-33.534
Årets resultat		89.073	119.221
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		50.000	50.000
Overført resultat		39.073	69.221
Resultatdisponering		89.073	119.221

Balance 31. juli 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Aktiver			
Investerings ejendomme	2	32.066.797	31.276.797
Materielle anlægsaktiver		32.066.797	31.276.797
Deposita		22.500	22.500
Finansielle anlægsaktiver		22.500	22.500
Anlægsaktiver		32.089.297	31.299.297
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		829.336	781.002
Andre tilgodehavender		85.071	70.310
Tilgodehavender		914.407	851.312
Likvide beholdninger		449.347	313.473
Omsætningsaktiver		1.363.754	1.164.785
Aktiver		33.453.051	32.464.082

Balance 31. juli 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat	3	9.017.035	8.977.962
Udbytte for regnskabsåret		50.000	50.000
Egenkapital		9.147.035	9.107.962
Hensættelser til udskudt skat		2.663.840	2.662.568
Hensatte forpligtelser		2.663.840	2.662.568
Gæld til kreditinstitutter		11.485.620	11.729.539
Gæld til banker		95.221	100.939
Selskabsskat		24.212	33.534
Langfristede gældsforpligtelser	4	11.605.053	11.864.012
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		249.000	243.000
Gæld til banker		6.116.204	5.320.614
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.000	20.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.033.349	2.642.148
Selskabsskat		33.534	47.617
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		396.904	369.395
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		188.132	186.766
Kortfristede gældsforpligtelser		10.037.123	8.829.540
Gældsforpligtelser		21.642.176	20.693.552
Passiver		33.453.051	32.464.082
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		

Noter

2017/18

2016/17

1. Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder

115.141 95.104

Andre finansielle omkostninger

580.927 530.191

696.068 **625.295**

2. Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdierne er opgjort dels på grundlag af mægler vurderinger og dels på grundlag af afkastbaseret beregning. Selv mindre ændringer i beregningsforudsætningerne vil medføre væsentlige ændringer i værdiansættelsen af investeringsejendommenen, hvorfor de anvendte dagsværdier er behæftet med usikkerhed.

Investeringsejendommene består dels af beboelsesejendomme samt grunde o.l. Ved dagsværdiansættelserne er der i gennemsnit anvendt afkastprocent på 4,6%. Ved en forhøjelse af anvendte afkastsprocenter på +1%-point vil den anvendte dagsværdiberegning være ca. t.kr. 6.100 lavere.

3. Overført resultat

Saldo primo

8.977.962 8.908.741

Årets tilgang

39.073 69.221

Saldo ultimo

9.017.035 **8.977.962**

4. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	11.485.620	237.000	10.353.700
Gæld til banker	95.221	6.000	69.200
Selskabsskat	24.212	33.534	0
	11.605.053	276.534	10.422.900

5. Eventualforpligtelser

Selskabet har overfor Fynske Bank (koncernens bank) afgivet selvskyldnerkaution (krydskaution) for hele koncernens bankengagement. I koncernen indgår selskaberne Vig Arkitekter ApS, Vig Ejendomme ApS og Stefan Vig Holding ApS, hvor den samlede gæld til Fynske Bank i de øvrige koncernselskaber udgør t.kr. 0 pr. statusdagen.

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Stefan Vig Holding ApS, der er administrationsselskab i sambeskatningen.

6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for prioritets- og bankgæld er det tinglyst realkreditpant stort t.kr. 12.969 og ejepant stort t.kr. 10.300 i selskabets ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør pr. statusdagen t.kr. 32.067.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Vig Ejendomme ApS for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med enkelte tilvalg fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Usikkerheder om indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdierne er opgjort dels på grundlag af mæglervurderinger og dels på grundlag af afkastbaseret beregning. Selv mindre ændringer i beregningsforudsætningerne vil medføre væsentlige ændringer i værdiansættelsen af investeringsejendommen, hvorfor de anvendte dagsværdier er behæftet med usikkerhed.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Selskabets omsætning (huslejeindtægter) indregnes i takt med at huslejen forfalder i henhold indgåede lejekontrakter.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsejendomme målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

Balancen

Ejendomme under opførelse

Anvendt regnskabspraksis

Ejendomme under opførelse indregnes i takt med opførelsen og måles til kostpris. Når ejendomme under opførelse er færdige omklassificeres disse til investeringsejendomme og reguleres til dagsværdi.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkosninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til nettorealiseringsværdien for at imødegå forventede tab.

Likvider

Likvider omfatter kassebeholdning og/eller bankindestående.

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.