

## Vig Ejendomme ApS

Lindholm Havnevej 31

5800 Nyborg

CVR-nr. 33504543

### Årsrapport

1. august 2018 - 31. juli 2019

8. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den

---

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

<b>Virksomheden</b>	Vig Ejendomme ApS Lindholm Havnevej 31 5800 Nyborg
CVR-nr.	33504543
Stiftelsesdato	24. februar 2011
Regnskabsår	1. august 2018 - 31. juli 2019
<b>Direktion</b>	Stefan Vig , Direktør
<b>Revisor</b>	Regnskabsfabrikanten Godkendt Revisionsaktieselskab Vejlevej 12 7000 Fredericia CVR-nr.: 38980149
<b>Pengeinstitut</b>	Fynske Bank Nørregade 19 5800 Nyborg



# Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. august 2018 - 31. juli 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. august 2018 - 31. juli 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nyborg, den

## **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 2018/19, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2018/19 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

**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 2018 - 31. juli 2019 udviser et resultat på kr. 385.964, og selskabets balance pr. 31. juli 2019 udviser en balancesum på kr. 33.878.056, og en egenkapital på kr. 9.482.999.



## Resultatopgørelse

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>652.585</b>	<b>757.243</b>
Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme		564.185	0
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.216.770</b>	<b>757.243</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		38.769	33.470
Andre finansielle indtægter		0	19.912
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-130.653	-115.141
Andre finansielle omkostninger		-626.847	-580.927
<b>Resultat før skat</b>		<b>498.039</b>	<b>114.557</b>
Skat af årets resultat		-112.075	-25.484
<b>Årets resultat</b>		<b>385.964</b>	<b>89.073</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	50.000
Overført resultat		385.964	39.073
<b>Resultatdisponering</b>		<b>385.964</b>	<b>89.073</b>





## Balance 31. juli 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	1	32.550.510	32.066.797
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>32.550.510</b>	<b>32.066.797</b>
Deposita		22.500	22.500
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>22.500</b>	<b>22.500</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>32.573.010</b>	<b>32.089.297</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		971.757	829.336
Tilgodehavende selskabsskat		13.527	0
Andre tilgodehavender		8.600	85.071
<b>Tilgodehavender</b>		<b>993.884</b>	<b>914.407</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>311.162</b>	<b>449.347</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.305.046</b>	<b>1.363.754</b>
<b>Aktiver</b>		<b>33.878.056</b>	<b>33.453.051</b>



## Balance 31. juli 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		9.402.999	9.017.035
Udbytte for regnskabsåret		0	50.000
<b>Egenkapital</b>		<b>9.482.999</b>	<b>9.147.035</b>
Hensættelser til udskudt skat		2.789.442	2.663.840
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>2.789.442</b>	<b>2.663.840</b>
Gæld til kreditinstitutter		16.567.428	11.485.620
Gæld til banker		464.364	1.991.364
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.087.096	2.748.349
Selskabsskat		0	24.212
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		877.038	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	2	<b>20.995.926</b>	<b>16.249.545</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		58.600	249.000
Gæld til banker		0	4.220.061
Leverandører af varer og tjenesteydelser		39.588	20.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	285.000
Selskabsskat		24.212	33.534
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		117.339	49.314
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		0	188.132
Deposita		369.950	347.590
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>609.689</b>	<b>5.392.631</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>21.605.615</b>	<b>21.642.176</b>
<b>Passiver</b>		<b>33.878.056</b>	<b>33.453.051</b>
Eventualforpligtelser	3		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	4		



## Noter

2018/19

2017/18

**1. Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdierne er opgjort 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 en grad af 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 afkastprocenter på +1%-point vil den anvendte dagsværdiberegning være ca. t.kr. 6.100 lavere.

**2. Langfristede gældsforpligtelser**

	<b>Forfald efter 1 år</b>	<b>Forfald indenfor 1 år</b>	<b>Forfald efter 5 år</b>
Gæld til kreditinstitutter	16.567.428	526.000	14.084.000
Gæld til banker	464.364	6.000	69.200
Gæld til tilknyttede virksomheder	3.087.096		
Selskabsskat	0	33.534	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	877.038		
	<b>20.995.926</b>	<b>565.534</b>	<b>14.153.200</b>

**3. 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.

**4. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Til sikkerhed for prioritets- og bankgæld er det tinglyst realkreditpant stort t.kr. 17.520 og ejerpant stort t.kr. 1.949 i selskabets ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør pr. statusdagen t.kr. 32.551.



# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten for Vig Ejendomme ApS for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

## Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

## Generelt

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger

#### 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

### 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.



## Anvendt regnskabspraksis

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 acontoskatte.



Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Stefan Vig

---

Som Direktør  
RID: 78441502  
Tidspunkt for underskrift: 14-01-2020 kl.: 20:48:44  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Allan Bernhard

---

Som Registreret revisor  
PID: 9208-2002-2-958805405129  
Tidspunkt for underskrift: 15-01-2020 kl.: 06:13:06  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Stefan Vig

---

Som Dirigent  
RID: 78441502  
Tidspunkt for underskrift: 15-01-2020 kl.: 11:39:18  
Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: 53c3819eSKYT44947201

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).