

Vig Ejendomme ApS

Lindholm Havnevej 31

5800 Nyborg

CVR-nr. 33504543

Årsrapport

1. august 2016 - 31. juli 2017

6. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 30. december 2017

Stefan Vig
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	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 2016 - 31. juli 2017

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 2016 - 31. juli 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. august 2016 - 31. juli 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nyborg, den 28. december 2017

Direktion

Stefan Vig
Direktør

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Vig Ejendomme ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Vig Ejendomme ApS for regnskabsåret 2016/17. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, og noter, 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. 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.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt 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.

Konklusion

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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2016/17 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

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 væsentligt 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

Vig Ejendomme ApS

Den uafhængige revisors erklæringer

overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Vejle, den 28. december 2017

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 2016 - 31. juli 2017 udviser et resultat på kr. 119.221, og selskabets balance pr. 31. juli 2017 udviser en balancesum på kr. 32.464.082, og en egenkapital på kr. 9.107.962.

Væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

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

Resultatopgørelse

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		734.274	744.593
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		0	3.203.391
Driftsresultat		734.274	3.947.984
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		24.528	18.129
Andre finansielle indtægter		19.248	11.939
Finansielle omkostninger	1	-625.295	-538.711
Resultat før skat		152.755	3.439.341
Skat af årets resultat		-33.534	-773.681
Årets resultat		119.221	2.665.660
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		50.000	50.000
Overført resultat		69.221	2.615.660
Resultatdisponering		119.221	2.665.660

Balance 31. juli 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Aktiver			
Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver		3.416.797	0
Investerings ejendomme	2	27.860.000	27.860.000
Materielle anlægsaktiver		31.276.797	27.860.000
Deposita		22.500	22.500
Finansielle anlægsaktiver		22.500	22.500
Anlægsaktiver		31.299.297	27.882.500
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		781.002	460.359
Tilgodehavende selskabsskat		0	25.931
Andre tilgodehavender		70.310	11.600
Tilgodehavender		851.312	497.890
Likvide beholdninger		313.473	311.973
Omsætningsaktiver		1.164.785	809.863
Aktiver		32.464.082	28.692.363

Balance 31. juli 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat	3	8.977.962	8.908.739
Udbytte for regnskabsåret		50.000	50.000
Egenkapital		9.107.962	9.038.739
Hensættelser til udskudt skat		2.662.568	2.662.568
Hensatte forpligtelser		2.662.568	2.662.568
Gæld til kreditinstitutter		11.729.539	11.961.749
Gæld til banker		100.939	106.405
Selskabsskat		33.534	47.617
Langfristede gældsforpligtelser	4	11.864.012	12.115.771
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		243.000	239.000
Gæld til banker		5.320.614	1.896.123
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.000	20.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.642.148	2.158.086
Selskabsskat		47.617	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		556.161	562.076
Kortfristede gældsforpligtelser		8.829.540	4.875.285
Gældsforpligtelser		20.693.552	16.991.056
Passiver		32.464.082	28.692.363
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		

Noter

2016/17

2015/16

1. Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder

95.104

43.721

Andre finansielle omkostninger

530.191

494.990

625.295**538.711****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. 4.500 lavere.

3. Overført resultat

Saldo primo

8.908.741

6.293.079

Årets tilgang

69.221

2.615.660

Saldo ultimo**8.977.962****8.908.739****4. Langfristede gældsforpligtelser**

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	11.729.539	237.000	10.939.820
Gæld til banker	100.939	6.000	71.404
Selskabsskat	33.534	0	0
	11.864.012	243.000	11.011.224

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.

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. 31.267.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Vig Ejendomme ApS for 2016/17 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.