

# Vig Ejendomme ApS

Lindholm Havnevej 31

5800 Nyborg

CVR-nr. 33504543

## Årsrapport

1. august 2015 - 31. juli 2016

5. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 22-12-2016

---

Stefan Vig  
Dirigent

# Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

## Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

Vig Ejendomme ApS  
Lindholm Havnevej 31  
5800 Nyborg

CVR-nr.

33504543

Stiftelsesdato

24. februar 2011

Regnskabsår

1. august 2015 - 31. juli 2016

**Direktion**

Stefan Vig , Direktør

**Revisor**

Regnskabsfabrikanten  
Godkendt Revisionsaktieselskab  
Hjejlevej 16  
6920 Videbæk  
CVR-nr.: 33750889

**Pengeinstitut**

Fynske Bank  
Nørregade 19  
5800 Nyborg

# Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. august 2015 - 31. juli 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. august 2015 - 31. juli 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nyborg, den 22-12-2016

## **Direktion**

Stefan Vig  
Direktør

# Den uafhængige revisors erklæring

## **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 2015/16. 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 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.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

### **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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2015/16 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

**Vig Ejendomme ApS**

## Den uafhængige revisors erklæring

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

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

Videbæk, den 22-12-2016

**Regnskabsfabrikanten**

**Godkendt Revisionsaktieselskab**

CVR-nr. 33750889

Allan Bernhard

Registreret revisor

# 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 2015 - 31. juli 2016 udviser et resultat på kr. 2.665.660, og selskabets balance pr. 31. juli 2016 udviser en balancesum på kr. 28.692.363, og en egenkapital på kr. 9.038.739.

## **Væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

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

## Resultatopgørelse

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>744.593</b>	<b>510.709</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		0	-16.000
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		3.203.391	1.227.747
<b>Driftsresultat</b>		<b>3.947.984</b>	<b>1.722.456</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		18.129	12.199
Finansielle indtægter	1	11.939	12.196
Finansielle omkostninger	2	-538.711	-651.197
<b>Resultat før skat</b>		<b>3.439.341</b>	<b>1.095.654</b>
Skat af årets resultat		-773.681	-255.690
<b>Årets resultat</b>		<b>2.665.660</b>	<b>839.964</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		50.000	49.900
Overført resultat		2.615.660	790.064
<b>Resultatdesponering</b>		<b>2.665.660</b>	<b>839.964</b>



Vig Ejendomme ApS

Balance 31. juli 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsjendomme	3	27.860.000	23.586.608
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>27.860.000</b>	<b>23.586.608</b>
Deposita		22.500	0
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>22.500</b>	<b>0</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>27.882.500</b>	<b>23.586.608</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		460.359	457.032
Tilgodehavende selskabsskat		25.931	25.931
Andre tilgodehavender		11.600	11.600
<b>Tilgodehavender</b>		<b>497.890</b>	<b>494.563</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>311.973</b>	<b>130.289</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>809.863</b>	<b>624.852</b>
<b>Aktiver</b>		<b>28.692.363</b>	<b>24.211.460</b>

## Balance 31. juli 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	4	80.000	80.000
Overført resultat	5	8.908.739	6.293.080
Udbytte for regnskabsåret	6	50.000	49.900
<b>Egenkapital</b>		<b>9.038.739</b>	<b>6.422.980</b>
Hensættelser til udskudt skat		2.662.568	1.936.504
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>2.662.568</b>	<b>1.936.504</b>
Gæld til kreditinstitutter		11.961.749	9.058.973
Gæld til banker		106.405	0
Selskabsskat		47.617	17.696
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>12.115.771</b>	<b>9.076.669</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		239.000	166.000
Gæld til banker		1.896.123	5.175.134
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.000	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.158.086	952.199
Anden gæld		562.076	481.974
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>4.875.285</b>	<b>6.775.307</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>16.991.056</b>	<b>15.851.976</b>
<b>Passiver</b>		<b>28.692.363</b>	<b>24.211.460</b>
Eventualforpligtelser	8		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	9		

## Noter

	2015/16	2014/15
<b>1. Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	11.939	12.196
	<b>11.939</b>	<b>12.196</b>
<b>2. Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	43.721	31.543
Andre finansielle omkostninger	494.990	619.654
	<b>538.711</b>	<b>651.197</b>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	14.874.869	11.965.145
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	1.070.000	2.909.724
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>15.944.869</b>	<b>14.874.869</b>
Dagsværdireguleringer primo	8.711.740	7.483.993
Årets reguleringer	3.203.391	1.227.747
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>11.915.131</b>	<b>8.711.740</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>27.860.000</b>	<b>23.586.609</b>
<p>Investeringsejendommene består dels af beboelsesejendomme samt grunde o.l. Ved dagsværdiansættelserne er der i gennemsnit anvendt afkastprocent på 4,33%. Ved en forhøjelse af anvendte afkastprocenter på +1%-point vil den anvendte dagsværdiberegning være ca. t.kr. 4.500 lavere.</p>		
<b>4. Virksomhedskapital</b>		
Saldo primo	80.000	80.000
<b>Saldo ultimo</b>	<b>80.000</b>	<b>80.000</b>
<p>Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.</p>		
<b>5. Overført resultat</b>		
Saldo primo	6.293.079	5.503.016
Årets tilgang	2.615.660	790.064
<b>Saldo ultimo</b>	<b>8.908.739</b>	<b>6.293.080</b>
<b>6. Udbytte for regnskabsåret</b>		
Saldo primo	49.900	49.200
Årets tilgang	50.000	49.900
Årets afgang	-49.900	-49.200
<b>Saldo ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>49.900</b>

## Noter

2015/16

2014/15

**7. Langfristede gældsforpligtelser**

	<b>Forfald efter 1 år</b>	<b>Forfald indenfor 1 år</b>	<b>Forfald efter 5 år</b>
Gæld til realkreditinstitutter	11.961.749	233.000	11.198.391
Gæld til banker	106.405	6.000	77.404
Selskabsskat	47.617	0	0
	<b>12.115.771</b>	<b>239.000</b>	<b>11.275.795</b>

**8. 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 administrationselskab i sambeskatningen.

**9. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Til sikkerhed for prioritets- og bankgæld er det tinglyst realkreditpant stort t.kr. 12.969 og ejepant stort t.kr. 6.000 i selskabets ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør pr. statusdagen t.kr. 27.860.

# Anvendt regnskabspraksis

## **Regnskabsklasse**

Årsrapporten for Vig Ejendomme ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

## **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.

## **Ændret regnskabspraksis, skøn og fejl**

Som følge af ændringer i Årsregnskabsloven er den anvendte regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Prioritetsgæld tilknyttet investeringsejendommene er tidligere målt til dagsværdi (kursværdi) men er fra regnskabsåret 2015/16 ændret til amortiseret kostpris iht. lovændring.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Sammenligningstallene er ikke tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

## **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.

## Anvendt regnskabspraksis

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. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger 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.