

## Vig Ejendomme ApS

Lindholm Havnevej 31

5800 Nyborg

CVR-nr. 33504543

### Årsrapport

1. august 2020 - 31. juli 2021

10. 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 2020 - 31. juli 2021
<b>Direktion</b>	Stefan Vig , Direktør
<b>Revisor</b>	Regnskabsfabrikanten Godkendt Revisionsaktieselskab Vejlevej 12 7000 Fredericia
Telefon	71995545
E-mail	mail@regnskabsfabrikanten.dk
Hjemmeside	www.regnskabsfabrikanten.dk
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 2020 - 31. juli 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. august 2020 - 31. juli 2021.

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 1. august 2020 - 31. juli 2021, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. august 2020 - 31. juli 2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.



# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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 2020 - 31. juli 2021 udviser et resultat på kr. 283.583, og selskabets balance pr. 31. juli 2021 udviser en balancesum på kr. 34.150.047, og en egenkapital på kr. 10.139.039.



## Resultatopgørelse

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>703.030</b>	<b>688.714</b>
Værdireguleringer af investeringsejendomme		0	282.500
<b>Driftsresultat</b>		<b>703.030</b>	<b>971.214</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		0	39.758
Andre finansielle indtægter		2.402	15.401
Finansielle omkostninger		-341.864	-511.665
<b>Resultat før skat</b>		<b>363.568</b>	<b>514.708</b>
Skat af årets resultat		-79.985	-92.251
<b>Årets resultat</b>		<b>283.583</b>	<b>422.457</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		50.000	50.000
Overført resultat		233.583	372.457
<b>Resultatdisponering</b>		<b>283.583</b>	<b>422.457</b>





## Balance 31. juli 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	1	33.050.510	32.775.510
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>33.050.510</b>	<b>32.775.510</b>
Deposita		22.500	22.500
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>22.500</b>	<b>22.500</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>33.073.010</b>	<b>32.798.010</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.000.829	1.061.514
Tilgodehavende selskabsskat		0	13.527
Andre tilgodehavender		0	8.600
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.000.829</b>	<b>1.083.641</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>76.208</b>	<b>928.481</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.077.037</b>	<b>2.012.122</b>
<b>Aktiver</b>		<b>34.150.047</b>	<b>34.810.132</b>



## Balance 31. juli 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		10.009.039	9.775.455
Udbytte for regnskabsåret		50.000	50.000
<b>Egenkapital</b>		<b>10.139.039</b>	<b>9.905.455</b>
Hensættelser til udskudt skat		2.828.557	2.829.582
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>2.828.557</b>	<b>2.829.582</b>
Gæld til kreditinstitutter		15.029.356	15.559.930
Gæld til banker		75.347	458.074
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.675.803	4.777.869
Selskabsskat		81.010	52.111
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		243.317	258.004
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	2	<b>20.104.833</b>	<b>21.105.988</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		554.000	547.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.000	20.000
Selskabsskat		52.111	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		24.926	28.127
Deposita		426.581	373.980
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.077.618</b>	<b>969.107</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>21.182.451</b>	<b>22.075.095</b>
<b>Passiver</b>		<b>34.150.047</b>	<b>34.810.132</b>
Eventualforpligtelser	3		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	4		



## Noter

### 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. beliggende i Århus og på fyn. Ved dagsværdiansættelserne er der i gennemsnit anvendt afkastprocent på ca 4,6%.

Ved en forhøjelse af anvendte afkastsprocenter på +1%-point ville ejendommenes dagsværdier være ca. t.kr. 5.800 lavere.

Årets værdiregulering, som er indregnet som indtægt i årets resultat, udgør kr. 0.

### 2. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	15.029.356	547.000	12.870.000
Gæld til banker	75.347	7.000	40.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	4.675.803	0	4.675.803
Selskabsskat	81.010	0	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	243.317	0	243.317
	<b>20.104.833</b>	<b>554.000</b>	<b>17.829.120</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 administrationselskab 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. 33.051.



# Anvendt regnskabspraksis

## Generelt

Årsrapporten for Vig Ejendomme ApS for 2020/21 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

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

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

#### Værdiregulering af investeringsejendomme

Reguleringer, fortjenester og tab 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 poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

#### 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 omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel for udlejningsejendomme og skønnede salgsværdier for villa-nejendomme.

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 husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendomme divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien samt fortjenester og tab ved salg, indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsejendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

### **Deposita**

Deposita måles til anskaffelsespris.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### **Likvider**

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

### **Egenkapital**

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### **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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.



## Anvendt regnskabspraksis

### **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 for betalte acontoskatter.

### **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 provenuet 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 deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



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: 19-01-2022 kl.: 17:39:14  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Allan Bernhard

---

Som Registreret revisor  
PID: 9208-2002-2-958805405129  
Tidspunkt for underskrift: 19-01-2022 kl.: 17:54:12  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Stefan Vig

---

Som Dirigent  
RID: 78441502  
Tidspunkt for underskrift: 19-01-2022 kl.: 19:01:55  
Underskrevet med NemID

NEM ID

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).

This document has esignatur Agreement-ID: 000e31WNKsy246696789