
Viaduktvej ApS

Lundagervej 25, 8722 Hedensted

Årsrapport for 2015/16 (regnskabsår 1/12 2015 - 31/3 2016)

CVR-nr. 36 05 30 03

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 31/8 2016

Keld Norup
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. december - 31. marts 6

Balance 31. marts 7

Noter til årsregnskabet 9

Regnskabspraksis 14

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. december 2015 - 31. marts 2016 for Viaduktvej ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. marts 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015/16.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hedensted, den 31. august 2016

Direktion

Vagn Clausen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Viaduktvej ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Viaduktvej ApS for regnskabsåret 1. december 2015 - 31. marts 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. marts 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. december 2015 - 31. marts 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

Trekantområdet, den 31. august 2016

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Carsten Dahl

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Viaduktvej ApS
Lundagervej 25
8722 Hedensted

CVR-nr.: 36 05 30 03
Regnskabsperiode: 1. december - 31. marts
Hjemstedskommune: Hedensted

Direktion

Vagn Clausen

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Herredsvej 32
7100 Vejle

Ledelsesberetning

Årsrapporten for Viaduktvej ApS for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Hovedaktivitet

Selskabets formål er køb og udlejning af fast ejendom.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015/16 udviser et overskud på DKK 717.094, heraf værdireguleringer på DKK -71.144, og selskabets balance pr. 31. marts 2016 udviser en egenkapital på DKK 12.093.159.

Selskabet har omlagt regnskabsår med omlægningsperiode 1. december 2015 til 31. marts 2016.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. december - 31. marts

	Note	2015/16 DKK 4 mdr	2014/15 DKK 16 mdr
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		1.507.862	5.971.857
Værdireguleringer af investeringsaktiver		-71.144	24.168.802
Bruttofortjeneste efter værdireguleringer		1.436.718	30.140.659
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	1	-9.900	-12.374
Resultat før finansielle poster		1.426.818	30.128.285
Finansielle omkostninger	2	-441.892	-1.953.951
Resultat før skat		984.926	28.174.334
Skat af årets resultat	3	-267.832	-6.269.730
Årets resultat		717.094	21.904.604

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	3.000.000	8.000.000
Overført resultat	-2.282.906	13.904.604
	717.094	21.904.604

Balance 31. marts

Aktiver

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Investeringsejendomme	5	91.000.000	90.000.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4	27.225	37.125
Materielle anlægsaktiver		91.027.225	90.037.125
Anlægsaktiver		91.027.225	90.037.125
Andre tilgodehavender		18.096	31.703
Periodeafgrænsningsposter		122.415	0
Tilgodehavender		140.511	31.703
Likvide beholdninger		2.266.765	1.748.449
Omsætningsaktiver		2.407.276	1.780.152
Aktiver		93.434.501	91.817.277

Balance 31. marts

Passiver

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Selskabskapital		80.000	80.000
Overført resultat		9.013.159	13.904.604
Foreslået udbytte for regnskabsåret		3.000.000	8.000.000
Egenkapital	6	12.093.159	21.984.604
Hensættelse til udskudt skat		4.751.549	5.285.033
Hensatte forpligtelser		4.751.549	5.285.033
Gæld til realkreditinstitutter		68.314.338	0
Kreditinstitutter		0	47.168.503
Anden gæld		2.020.962	14.005.219
Langfristede gældsforpligtelser	7	70.335.300	61.173.722
Gæld til realkreditinstitutter	7	1.376.430	0
Kreditinstitutter	7	0	2.200.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		31.149	28.750
Gæld til tilknyttede virksomheder		319.508	2.500
Selskabsskat		984.697	984.697
Anden gæld		3.409.855	0
Periodeafgrænsningsposter		132.854	157.971
Kortfristede gældsforpligtelser		6.254.493	3.373.918
Gældsforpligtelser		76.589.793	64.547.640
Passiver		93.434.501	91.817.277
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Finansielle instrumenter	9		
Ejerforhold	10		

Noter til årsregnskabet

	2015/16 DKK 4 mdr	2014/15 DKK 16 mdr
1 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	9.900	12.374
	9.900	12.374
2 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	441.892	1.953.951
	441.892	1.953.951
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	984.697
Årets udskudte skat	-533.484	5.285.033
	-533.484	6.269.730
der fordeler sig således:		
Skat af årets resultat	267.832	6.269.730
Skat af egenkapitalbevægelser	-801.316	0
	-533.484	6.269.730
4 Materielle anlægsaktiver		Andre anlæg, driftsmateriel og inventar DKK
Kostpris 1. december		49.500
Kostpris 31. marts		49.500
Ned- og afskrivninger 1. december		12.375
Årets afskrivninger		9.900
Ned- og afskrivninger 31. marts		22.275
Regnskabsmæssig værdi 31. marts		27.225

Noter til årsregnskabet

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. december	65.395.695
Tilgang i årets løb	1.071.144
Kostpris 31. marts	66.466.839
Værdireguleringer 1. december	24.604.305
Årets værdireguleringer	-71.144
Værdireguleringer 31. marts	24.533.161
Regnskabsmæssig værdi 31. marts	91.000.000

6 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	Foreslået udbyt- te for regnskabs- året DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. december	80.000	13.904.604	8.000.000	21.984.604
Betalt ordinært udbytte	0	0	-8.000.000	-8.000.000
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	0	-3.409.855	0	-3.409.855
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	801.316	0	801.316
Årets resultat	0	-2.282.906	3.000.000	717.094
Egenkapital 31. marts	80.000	9.013.159	3.000.000	12.093.159

Noter til årsregnskabet

7 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	63.026.309	0
Mellem 1 og 5 år	5.288.029	0
Langfristet del	<u>68.314.338</u>	<u>0</u>
Inden for 1 år	<u>1.376.430</u>	<u>0</u>
	69.690.768	0
Kreditinstitutter		
Efter 5 år	0	37.933.000
Mellem 1 og 5 år	0	9.235.503
Langfristet del	<u>0</u>	<u>47.168.503</u>
Inden for 1 år	<u>0</u>	<u>2.200.000</u>
	0	49.368.503
Anden gæld		
Mellem 1 og 5 år	<u>2.020.962</u>	<u>14.005.219</u>
Langfristet del	<u>2.020.962</u>	<u>14.005.219</u>
Øvrig kortfristet gæld	<u>3.409.855</u>	<u>0</u>
	5.430.817	14.005.219

Noter til årsregnskabet

	<u>2015/16</u> DKK	<u>2014/15</u> DKK
8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Sikkerhedsstillelser		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	91.000.000	0
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 18.600, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	91.000.000	90.000.000

Eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for VAC Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens danske selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

9 Finansielle instrumenter

Omfanget og arten af selskabets finansielle instrumenter fremgår af resultatopgørelsen og balancen i henhold til den anvendte regnskabspraksis. Nedenfor gives oplysninger om betingelser, der kan påvirke beløb, betalingstidspunkt eller pålidelighed af fremtidige betalinger, hvor sådanne oplysninger ikke direkte fremgår af årsrapporten for selskabet eller følger almindelig sædvane:

<u>Finansielle instrumenter</u>	<u>31. marts</u> <u>2016</u>	<u>Betalingsstrøm</u>	<u>Vilk</u> <u>år</u>
Renteswap DKK 38.500.000	-3.409.855	Ophør 28-12-2035	

Noter til årsregnskabet

10 Ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

VHF Holding ApS, Lundagervej 25, 8722 Hedensted

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Viaduktvej ApS for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015/16 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter klassificeres som "Andre tilgodehavender" henholdsvis "Anden gæld".

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter indregnes i resultatopgørelsen, medmindre det

Regnskabspraksis

afledte finansielle instrument klassificeres som og opfylder kriterierne for regnskabsmæssig sikring.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger indeholder primært årets driftsomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til salg og distribution samt kontorhold mv.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med VAC Holding ApS. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Investerings ejendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige

Regnskabspraksis

skøn.

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. marts 2016 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5 år

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning 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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.