

Vimmelskiftet A/S

**Årsrapport for
2015/16**

CVR-nr. 36198052

Generalforsamling afholdt
den 17. november 2016



Mogens Madsen
Direktør

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Hoved- og nøgletal	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Pengestrømsopgørelse	15
Noter	16

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. august 2015 - 31. juli 2016 for Vimmelskftet A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. juli 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme 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.

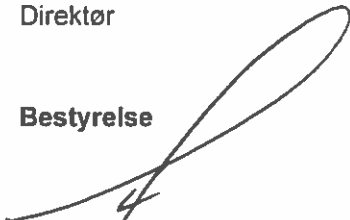
Horsens, den 17. november 2016

Direktion



Anne Marie Dyring Lausen
Direktør

Bestyrelse



Troels Holch Povlsen
Formand



Anders Holch Povlsen



Merete Bech Povlsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til aktionærerne i Vimmelskiftet A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Vimmelskiftet A/S for regnskabsåret 1. august 2015 - 31. juli 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse og noter. 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 selskabets 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 selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt 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. juli 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. august 2015 - 31. juli 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

Brande, den 17. november 2016

Partner Revision
statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15807776

Claus Lykke Jensen
Statsautoriseret revisor

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

Vimmelskiftet A/S
Havnen 1
8700 Horsens

CVR-nr.: 36198052
Stiftet: 9. september 2014
Hjemsted: Horsens
Regnskabsår: 1. august 2015 - 31. juli 2016

Bestyrelse

Troels Holch Povlsen, Formand
Anders Holch Povlsen
Merete Bech Povlsen

Direktion

Anne Marie Düring Lausen, Direktør

Revisor

Partner Revision
statsautoriseret revisionsaktieselskab
Torvegade 22
7330 Brande
CVR-nr.: 15807776

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i investering i fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Regnskabsåret 1. august 2015 - 31. juli 2016 er selskabets andet regnskabsår. Resultatet for 2015/2016 anses for mindre tilfredsstillende.

Særlige risici

Ledelsen vurderer, at virksomheden ikke er påvirket af særlige risici udover de almindeligt forekommende risici i branchen.

Miljøforhold

Ledelsen vurderer, at virksomheden ikke påvirker det eksterne miljø.

Den forventede udvikling

Selskabet forventer en positiv udvikling i regnskabsåret 2016/2017.

Der er efter regnskabsårets udløb ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt har påvirket den økonomiske stilling.

Hoved- og nøgletal

Virksomhedens udvikling i hoved- og nøgletal kan beskrives således:
Hovedtal er i tusinder.

	2015/16	2014/15
Resultatopgørelse:		
Bruttofortjeneste	5.699	2.063
Finansielle indtægter	1	447
Finansielle omkostninger	-2.237	-1.709
Årets resultat	-788	-1.039
Balance:		
Aktiver i alt	130.426	129.850
Egenkapital i alt	28.173	28.961
Pengestrømme:		
Driftsaktivitet	3.655	2.172
Investeringsaktivitet	-4.829	-131.620
Finanseringsaktivitet	-1.893	114.252
Nøgletal i %:		
Egenkapitalens forrentning (ROE) (%)	-2,76	-3,59
Soliditetsgrad (%)	21,60	22,30

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Vimmelskaftet A/S for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes, herunder 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

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

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til kursen på transaktionsdagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, omkostninger vedrørende udlejningsejendomme, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Lejeindtægter vedrørende udlejningsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler og tab på debitorer.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Omkostninger vedrørende udlejningsejendomme

Omkostninger vedrørende udlejningsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

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, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Bygninger under reovering afskrives ikke førend bygningen bliver taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
Installationer	5 - 10 år

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Anvendt regnskabspraksis

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Vimmelskftet A/S solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter og renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle 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, herunder skatteværdien af fremførelsesberettigede 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 inden for samme juridiske enhed.

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.

Gældsforpligtelser

Gæld til kreditinstitutter måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

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

Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme for året opdelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt selskabets likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme fra driftsaktivitet

Pengestrøm fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ændring i driftskapitalen og ikke-kontante resultatposter som af- og nedskrivninger og hensatte forpligtelser. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver minus kortfristede gældsforpligtelser - eksklusiv de poster, der indgår i likvider.

Anvendt regnskabspraksis

Pengestrømme fra investeringsaktivitet

Pengestrøm fra investeringsaktiviteten omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af anlægsaktiver.

Pengestrømme fra finanseringsaktivitet.

Pengestrømme fra finanseringsaktiviteten omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af selskabskapital og omkostninger forbundet hermed. Herudover omfatter pengestrømmene optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Resultatopgørelse

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Bruttofortjenste		5.698.518	2.062.654
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-4.469.702</u>	<u>-2.151.760</u>
Driftsresultat		1.228.816	-89.106
Finansielle indtægter		727	446.983
Finansielle omkostninger		<u>-2.237.354</u>	<u>-1.709.183</u>
Resultat før skat		-1.007.811	-1.351.306
Skat af årets resultat	1	<u>219.824</u>	<u>312.729</u>
Årets resultat		<u>-787.987</u>	<u>-1.038.577</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>-787.987</u>	<u>-1.038.577</u>
		<u>-787.987</u>	<u>-1.038.577</u>

Balance 31. juli 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger	2	<u>129.827.403</u>	<u>129.468.575</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>129.827.403</u>	<u>129.468.575</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	69.082
Tilgodehavende selskabsskat		0	241.905
Udskudte skatteaktiver		<u>598.351</u>	<u>70.824</u>
Tilgodehavender		<u>598.351</u>	<u>381.811</u>
Aktiver		<u>130.425.754</u>	<u>129.850.386</u>

Balance 31. juli 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Passiver			
Aktiekapital		10.000.000	10.000.000
Overført resultat		18.173.436	18.961.423
Egenkapital	3	28.173.436	28.961.423
Gæld til realkreditinstitutter	4	73.380.132	75.314.423
Langfristede gældsforpligtelser		73.380.132	75.314.423
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		1.934.291	1.893.045
Gæld til kreditinstitutter		18.262.248	15.196.034
Leverandører af varer og tjenesteydelser		79.062	50.020
Gæld til tilknyttede virksomheder		6.074.790	5.897.854
Selskabsskat		197.684	0
Anden gæld		1.013.170	1.228.471
Periodeafgrænsningsposter		90.105	88.280
Deposita		1.220.836	1.220.836
Kortfristede gældsforpligtelser		28.872.186	25.574.540
Gældsforpligtelser		102.252.318	100.888.963
Passiver		130.425.754	129.850.386
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		

Pengestrømsopgørelse

	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Årets resultat	-787.987	-1.038.577
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	4.469.702	2.151.760
Skat af årets resultat	-219.824	-312.729
Ændring i tilgodehavender	69.082	-69.082
Ændring i leverandørgæld mv.	-7.498	1.440.788
Pengestrømme fra ordinær drift	3.523.475	2.172.160
Betalt selskabsskat	131.886	0
Pengestrøm fra driftsaktivitet	3.655.361	2.172.160
Køb af materielle anlægsaktiver	-4.828.530	-131.620.335
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	-4.828.530	-131.620.335
Afdrag på langfristede gældsforpligtelser	-1.893.045	-792.532
Optagelse af gæld til kreditinstitutter	0	78.000.000
Optagelse af gæld hos tilknyttede virksomheder	0	5.823.837
Aktiekapital ved stiftelse	0	30.000.000
Modtaget deposita	0	1.220.836
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	-1.893.045	114.252.141
Ændringer i likvider	-3.066.214	-15.196.034
Likvider, primo	-15.196.034	0
Likvider, ultimo	-18.262.248	-15.196.034

Noter

	2015/16	2014/15
1. Skat af årets resultat		
Skat af skattepligtig indkomst	307.703	-241.905
Udskudt skat	-527.527	-70.824
	<u>-219.824</u>	<u>-312.729</u>
2. Grunde og bygninger		
Kostpris primo	131.620.335	0
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	4.828.530	131.620.335
Kostpris ultimo	<u>136.448.865</u>	<u>131.620.335</u>
Af- og nedskrivninger primo	-2.151.760	0
Årets afskrivninger	-4.469.702	-2.151.760
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>-6.621.462</u>	<u>-2.151.760</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>129.827.403</u>	<u>129.468.575</u>

3. Egenkapital

	Aktiekapital	Overkurs ved emmision	Overført resultat	I alt
Egenkapital primo	10.000.000	20.000.000	-1.038.577	28.961.423
Forslag til årets resultatdisponering			-787.987	-787.987
	<u>10.000.000</u>	<u>20.000.000</u>	<u>-1.826.564</u>	<u>28.173.436</u>

Aktiekapitalen består af 10.000 aktier à kr. 1000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

4. Gæld til realkreditinstitutter

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	73.380.132	1.934.291	65.212.237
	<u>73.380.132</u>	<u>1.934.291</u>	<u>65.212.237</u>

Noter

5. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Nine United A/S som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitut er der deponeret ejerpantebrev på 78 mio. DKK med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. juli 2016 udgør 130 mio. DKK.