

# **Viika Ejendomme ApS**

**Malervej 9**

**6710 Esbjerg**

**CVR-nr. 41 47 39 40**

**Årsrapport for perioden  
1. januar til 31. december 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 21. maj 2024

---

Kenneth Due Hansen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
1. januar - 31. december 2023	
Balance pr. 31. december 2023	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Viika Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg V, den 10. april 2024

### **Direktion**

Kenneth Due Hansen

## **Revisors erklæring om opstilling af årsrapport**

### **Til kapitalejerne i Viika Ejendomme ApS**

Vi har opstillet årsrapporten for Viika Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som selskabet har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere selskabet med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er selskabets ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, selskabet har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Brørup, den 10. april 2024

### **REVISION KJÆR**

Registreret revisionsanpartsselskab  
CVR-nr. 33 03 78 64

Peter Nørgaard Kjær  
Registreret revisor  
MNE-nr. mne32372

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

#### **Viika Ejendomme ApS**

Malervej 9  
6710 Esbjerg

CVR-nr.: 41 47 39 40

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

Hjemsted: Esbjerg

### Direktion

Kenneth Due Hansen

### Revisor

REVISION KJÆR  
Registreret revisionsanpartsselskab  
Bryggerstræde 20  
6650 Brørup

### Pengeinstitut

Sydjysk Sparekasse A/S

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at besidde fast ejendom, samt administration heraf samt anden efter direktionens skøn dermed beslægtede virksomhed.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Viika Ejendomme ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i omsætningen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Af- og nedskrivninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Øvrige bygninger	50 år	30 %

Aktiver med en kostpris på under DKK 32.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.



## **Anvendt regnskabspraksis**

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

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.

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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023

	Note	2023 DKK	2022 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>252.030</b>	<b>259.187</b>
Personaleomkostninger	1	0	0
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>252.030</b>	<b>259.187</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-80.820	-80.820
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>171.210</b>	<b>178.367</b>
Andre finansielle indtægter		47	0
Øvrige finansielle omkostninger		-37.775	-39.729
<b>Resultat før skat</b>		<b>133.482</b>	<b>138.638</b>
Skat af årets resultat	2	-30.460	-30.508
<b>Årets resultat</b>		<b>103.022</b>	<b>108.130</b>
Foreslået udbytte		0	108.130
Overført resultat		103.022	0
		<b>103.022</b>	<b>108.130</b>

## Balance pr. 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		2.643.555	2.724.375
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>2.643.555</b>	<b>2.724.375</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>2.643.555</b>	<b>2.724.375</b>
Andre tilgodehavender		7.165	2.940
Udskudt skatteaktiv		0	3.141
Selskabsskat		0	4.260
<b>Tilgodehavender</b>		<b>7.165</b>	<b>10.341</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>98.168</b>	<b>60.967</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>105.333</b>	<b>71.308</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>2.748.888</b>	<b>2.795.683</b>

## Balance pr. 31. december 2023

	Note	2023 DKK	2022 DKK
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		222.830	119.808
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	108.130
<b>Egenkapital</b>		<b>262.830</b>	<b>267.938</b>
Hensættelse til udskudt skat		1.645	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>1.645</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.507.931	1.605.872
Gæld til kapitalinteresser		422.158	489.514
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>1.930.089</b>	<b>2.095.386</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	165.296	163.581
Leverandører af varer og tjenesteydelser		22.252	10.000
Gæld til kapitalinteresser		108.130	0
Selskabsskat		5.674	0
Skyldige moms og afgifter		35.021	18.475
Anden gæld		67.951	90.303
Deposita		150.000	150.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>554.324</b>	<b>432.359</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.484.413</b>	<b>2.527.745</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>2.748.888</b>	<b>2.795.683</b>

## Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået udbyt- te for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	40.000	119.808	108.130	267.938
Betalt ordinært udbytte	0	0	-108.130	-108.130
Årets resultat	0	103.022	0	103.022
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>40.000</b>	<b>222.830</b>	<b>0</b>	<b>262.830</b>

## Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	25.674	25.740
Årets udskudte skat	<u>4.786</u>	<u>4.768</u>
	<b><u>30.460</u></b>	<b><u>30.508</u></b>

### 3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2023	Gæld 31. december 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.704.086	1.605.871	97.940	1.182.205
Gæld til kapitalinteresser	<u>554.881</u>	<u>489.514</u>	<u>67.356</u>	<u>0</u>
	<b><u>2.258.967</u></b>	<b><u>2.095.385</u></b>	<b><u>165.296</u></b>	<b><u>1.182.205</u></b>

### 4 Eventualforpligtelser

Ingen.

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.601, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 2.644.