

Vigerslev Kro ApS

Vigerslev Allé 124, 2500 Valby

CVR-nr. 49 60 25 10

Årsrapport

1. maj 2015 - 30. april 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21. september 2016.

Pia Larsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Årsregnskab 1. maj 2015 - 30. april 2016	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016 for Vigerslev Kro ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2015/16 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Valby, den 12. september 2016

Direktion

Pia Larsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Vigerslev Kro ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Vigerslev Kro ApS for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres 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, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 12. september 2016

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Martin Seidelin Haaning
statsautoriseret revisor

Ole Levin
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Vigerslev Kro ApS
Vigerslev Allé 124
2500 Valby

CVR-nr.: 49 60 25 10

Regnskabsår: 1. maj - 30. april

Direktion

Pia Larsen

Revisor

Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Stockholmsgade 45
2100 København Ø

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Vigerslev Kro ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter fratrukket driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendom

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og drift af ejendom.

Omkostninger vedrørende investeringsejendom

Omkostninger vedrørende investeringsejendom indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendom, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendom

Værdiregulering af investeringsejendom indeholder værdireguleringer af ejendom og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendom.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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 på egenkapitalen.

Balancen

Investeringsejendom

Investeringsejendom måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendom måles efterfølgende til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Omkostninger, der tilfører investeringsejendommens nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendom”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital - udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender 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. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

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.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2015 til 2016 blive trinvist nedsat fra 23,5 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

<u>Note</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	481.023	951.034
Bruttofortjeneste		
Værdiregulering af investeringsejendom	6.800.000	0
	7.281.023	951.034
Driftsresultat		
Andre finansielle indtægter	52.765	144.280
2 Øvrige finansielle omkostninger	-86.127	-90.601
	7.247.661	1.004.713
Resultat før skat		
3 Skat af årets resultat	-1.222.967	-195.381
	6.024.694	809.332
Årets resultat		
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	300.000	300.000
Overføres til overført resultat	5.724.694	509.332
Disponeret i alt	6.024.694	809.332

Balance 30. april

Aktiver		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
4	Investeringsejendom	<u>21.500.000</u>	<u>14.700.000</u>
		<u>21.500.000</u>	<u>14.700.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt		
	Andre tilgodehavender	<u>1.289.905</u>	<u>1.166.479</u>
		<u>1.289.905</u>	<u>1.166.479</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt		
		<u>22.789.905</u>	<u>15.866.479</u>
	Anlægsaktiver i alt		
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	<u>66.523</u>	<u>76.263</u>
		<u>66.523</u>	<u>76.263</u>
	Tilgodehavender i alt		
	Likvide beholdninger	<u>689.145</u>	<u>856.678</u>
		<u>755.668</u>	<u>932.941</u>
	Omsætningsaktiver i alt		
	Aktiver i alt	<u>23.545.573</u>	<u>16.799.420</u>

Balance 30. april

Passiver		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>			
Egenkapital			
5	Virksomhedskapital	125.000	125.000
6	Overført resultat	15.310.640	9.585.946
7	Foreslået udbytte for regnskabsåret	300.000	300.000
		<u>15.735.640</u>	<u>10.010.946</u>
Egenkapital i alt			
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	2.835.363	1.741.000
		<u>2.835.363</u>	<u>1.741.000</u>
Hensatte forpligtelser i alt			
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	3.910.200	4.027.999
	Kreditinstitutter i øvrigt	56.974	86.744
	Deposita	562.797	502.339
	Selskabsskat	56.270	138.663
		<u>4.586.241</u>	<u>4.755.745</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt		
	Kortfristet del af langfristet gæld	179.267	171.825
	Selskabsskat	138.663	83.492
	Anden gæld	70.399	36.412
		<u>388.329</u>	<u>291.729</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt		
		<u>4.974.570</u>	<u>5.047.474</u>
Gældsforpligtelser i alt			
		<u>23.545.573</u>	<u>16.799.420</u>
Passiver i alt			

Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er udlejning af ejendom.

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>86.127</u>	<u>90.601</u>
	<u>86.127</u>	<u>90.601</u>
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	94.270	222.663
Årets regulering af udskudt skat	1.094.363	0
Regulering af tidligere års skat	<u>34.334</u>	<u>-27.282</u>
	<u>1.222.967</u>	<u>195.381</u>

Noter

	<u>30/4 2016</u>	<u>30/4 2015</u>
4. Investeringsejendom		
Kostpris 1. maj 2015	5.891.968	5.891.968
	5.891.968	5.891.968
Kostpris 30. april 2016		
Regulering til dagsværdi 1. maj 2015	8.808.032	8.808.032
Årets regulering til dagsværdi	6.800.000	0
	15.608.032	8.808.032
Regulering til dagsværdi 30. april 2016		
	21.500.000	14.700.000
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2016		

Ved opgørelse af afkastet for ejendommen tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommen. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mæglers bedømmelser af markedsniveauet.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent 5

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommen. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

Afkast%	Værdi af ejendomsportefølje	Regnskabsmæssig værdi	Regulering
4	26.900.000	21.500.000	5.400.000
6	17.900.000	21.500.000	-3.600.000

Noter

	<u>30/4 2016</u>	<u>30/4 2015</u>		
5. Virksomhedskapital				
Virksomhedskapital 1. maj 2015	125.000	125.000		
	125.000	125.000		
6. Overført resultat				
Overført resultat 1. maj 2015	9.585.946	9.076.614		
Årets overførte overskud eller underskud	5.724.694	509.332		
	15.310.640	9.585.946		
7. Foreslået udbytte for regnskabsåret				
Udbytte 1. maj 2015	300.000	300.000		
Udloddet udbytte	-300.000	-300.000		
Udbytte for regnskabsåret	300.000	300.000		
	300.000	300.000		
8. Gældsforpligtelser				
	Afdrag	Restgæld	Gæld i alt	Gæld i alt
	første år	efter 5 år	30/4 2016	30/4 2015
Gæld til realkreditinstitutter	145.000	3.349.293	4.055.200	4.161.564
Kreditinstitutter i øvrigt	34.267	0	91.241	125.004
Deposita	0	562.797	562.797	502.339
	179.267	3.912.090	4.709.238	4.788.907