

Revisionsfirmaet



Ole Vestergaard


Statsautoriserede revisorer

Vika Ejendomme ApS

CVR-nr.: 31 18 61 02

Årsrapport for 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 25/3 2013.


Karina Faartoft, dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4 - 5
Ledelsesberetning m.v.	
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab 1. januar 2012 - 31. december 2012	
Anvendt regnskabspraksis	8 – 10
Resultatopgørelse	11
Balance	12 – 13
Noter	14 – 15

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for 1. januar 2012 - 31. december 2012 for Vika Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultat. Samtidig er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen indeholder.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Blåhøj den 14. marts 2013

Direktion:


Vickie Faartoft


Karina Faartoft

Den uafhængige revisors erklæringer

Til anpartshaverne i Vika Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Vika Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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, 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. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer - fortsat

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.

Fårup den 14. marts 2013

Revisionsfirmaet Ole Vestergaard
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab



Karsten Laursen
Statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Vika Ejendomme ApS
Sdr. Ommevej 71, Blåhøj
7330 Brande
Telefon: 75 34 51 00
CVR-nr.: 31 18 61 02
Stiftelsesdato: 22. januar 2008
Hjemsted: Ikast-Brande Kommune

Direktion

Vickie Faaroft
Karina Faaroft

Pengeinstitut

Den Jyske Sparekasse
Nytorgv 10
7323 Give

Revisor

Revisionsfirmaet Ole Vestergaard
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Bakkevænget 16
8990 Fårup

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets aktivitet består i investering og udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet lever op til budgettet og betragtes som tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Kapitalforhold

Følgende anpartshavere er noteret i selskabets anpartshaverfortegnelse som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af anpartskapitalen:

Karina Faartoft, Nørrevang 11, Blåhøj, 7330 Brande

Vickie Faartoft, Sdr. Ommevej 71, Blåhøj, 7330 Brande

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Vika Ejendomme ApS for 2012 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

De væsentligste elementer i den anvendte regnskabspraksis, der er uændret i forhold til foregående år, er følgende:

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter, der henføres til regnskabsåret.

Finansielle poster

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 godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Anvendt regnskabspraksis – fortsat

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	25 år	1.250.000

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.300 pr. stk. indregnes som omkostning i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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

Tilgodehavender

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

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Anvendt regnskabspraksis – fortsat

Skyldig skat 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 25%.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Resultatopgørelse

Noter	2012	2011
Bruttofortjeneste	174.324	219.227
Lønninger	0	0
Resultat før afskrivninger	174.324	219.227
2 Af- og nedskrivninger	-41.425	-41.425
Resultat før renter	132.899	177.802
Finansielle omkostninger	-87.521	-95.170
Resultat før skat	45.378	82.632
1 Skat	-11.490	-20.765
Årets resultat	33.888	61.867
Dette foreslåes anvendt således:		
Overførsel til næste år	33.888	61.867
Udbytte	0	0
Anvendt i alt	33.888	61.867

		Balance	
Noter		31/12 2012	31/12 2011
2	Grunde og bygninger	2.087.388	2.128.813
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.087.388</u>	<u>2.128.813</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>2.087.388</u>	<u>2.128.813</u>
	Andre tilgodehavender	20.173	22.843
	Periodeafgrænsningsposter	24.114	25.238
	Tilgodehavender i alt	<u>44.287</u>	<u>48.081</u>
	Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>0</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>44.287</u>	<u>48.081</u>
	Aktiver i alt	<u>2.131.675</u>	<u>2.176.894</u>

Balance

	31/12 2012	31/12 2011
Anpartskapital	125.000	125.000
Overført til næste år	189.111	155.223
Forslag til udbytte	0	0
3 Egenkapital i alt	314.111	280.223
Udskudt skat	35.922	29.182
Hensatte forpligtigelser i alt	35.922	29.182
Prioritetsgæld	1.189.285	1.308.284
4 Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.189.285	1.308.284
4 Kortfristet del af langfristet gæld	125.152	127.969
1 Selskabsskat	4.750	14.025
Bankgæld	418.151	366.888
Anden gæld	38.104	36.590
Periodeafgrænsningsposter	6.200	13.733
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	592.356	559.205
Gældsforpligtelser i alt	1.781.641	1.867.489
Passiver i alt	2.131.675	2.176.894
5 Eventualforpligtigelser		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter

	2012	2011
1. Skat		
Beregnet skat for 2012	4.750	14.025
Ændring i udskudt skat	6.740	6.740
	<hr/>	<hr/>
Udgiftsført skat i alt	11.490	20.765
	<hr/>	<hr/>
Beregnet selskabsskat	4.750	14.025
Betalt selskabsskat 2012	0	0
	<hr/>	<hr/>
Skyldig skat for 2012	4.750	14.025
	<hr/>	<hr/>

2. Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	Grunde og bygninger
Kostpris pr. 31/12 2011	2.285.624	2.285.624
Tilgang i året	0	0
	<hr/>	<hr/>
Kostpris pr. 31/12 2012	2.285.624	2.285.624
	<hr/>	<hr/>
Afskrivninger pr. 31/12 2011	156.811	115.386
Årets afskrivning	41.425	41.425
	<hr/>	<hr/>
Afskrivninger pr. 31/12 2012	198.236	156.811
	<hr/>	<hr/>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2012	2.087.388	2.128.813
	<hr/>	<hr/>

3. Egenkapital

	Anparts-kapital	Overført overskud	Forslag til udbytte
Saldo pr. 31/12 2011	125.000	155.223	0
Årets resultat	0	33.888	0
Forslag til udbytte	0	0	0
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Saldo pr. 31/12 2012	125.000	189.111	0
	<hr/>	<hr/>	<hr/>

Anpartskapitalen består af 250 stk. à nom. 500.

Noter

4. Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld ultimo	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Nykredit (kursværdi 257.760)	255.245	13.152	188.976
Jyske Finans	1.059.192	112.000	669.000
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	1.314.437	125.152	857.976

5. Eventualforpligtelser

Ingen

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for engagementer med Den Jyske Sparekasse er der stillet sikkerhed i ejerpantebrev stort DKK 700.000.

Til sikkerhed for engagementer med Jyske Finans er der udstedt skadesløsbrev stort DKK 2.150.000.