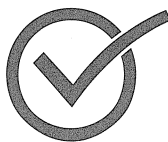


Revisionsfirmaet



Ole Vestergaard

Statsautoriserede revisorer

Vika Ejendomme ApS

CVR-nr.: 31186102

Årsrapport for 2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 14 / 4 2014.

Karina Jæger Faartoft, dirigent

Indholdsfortegnelse

| | Side |
|---|---------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 3 |
| Den uafhængige revisors erklæringer | 4 - 5 |
| Ledelsesberetning m.v. | |
| Selskabsoplysninger | 6 |
| Ledelsesberetning | 7 |
| Årsregnskab 1. januar 2013 - 31. december 2013 | |
| Anvendt regnskabspraksis | 8 - 10 |
| Resultatopgørelse | 11 |
| Balance | 12 - 13 |
| Noter | 14 - 15 |

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for 1. januar 2013 - 31. december 2013 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.

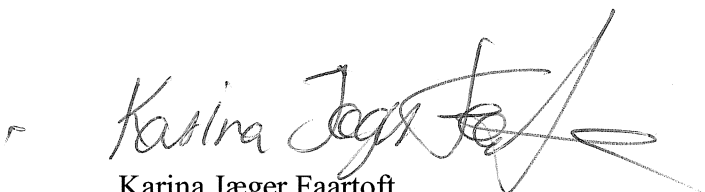
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Blåhøj den 10. april 2014

Direktion:



Vickie Truelsen Faartoft



Karina Jæger Faartoft

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Vika Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Vika Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013, 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013 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 10. april 2014

Revisionsfirmaet Ole Vestergaard
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Karsten Laursen
Statsautoriseret revisor



Selskabsoplysninger

Selskabet

Vika Ejendomme ApS
Sdr. Ommevej 71
7330 Brande
Telefon: 75 34 51 00
CVR-nr.: 31186102
Stiftelsesdato: 22. januar 2008
Hjemsted: Ikast-Brande Kommune

Direktion

Vickie Truelsen Faartoft
Karina Jæger Faartoft

Pengeinstitut

Den Jyske Sparekasse

Revisor

Revisionsfirmaet Ole Vestergaard
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Bakkevænget 16
8990 Fårup

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste 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.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Vika Ejendomme ApS for 2013 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra regnskabsklasse C.

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 salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsmkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal 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 nettorealisationsværdi.

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 22%.

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 nominel værdi.

Resultatopgørelse

| Noter | 2013 | 2012 |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Bruttofortjeneste | 146.937 | 174.324 |
| Resultat før afskrivninger | 146.937 | 174.324 |
| 2 Af- og nedskrivninger | -41.425 | -41.425 |
| Resultat før renter | 105.512 | 132.899 |
| Finansielle omkostninger | -100.234 | -87.521 |
| Resultat før skat | 5.278 | 45.378 |
| 1 Skat | 3.105 | -11.490 |
| Årets resultat | 8.382 | 33.888 |
| Dette foreslås anvendt således: | | |
| Overførsel til næste år | 8.382 | 33.888 |
| Udbytte | 0 | 0 |
| Anvendt i alt | 8.382 | 33.888 |

| | | Balance | |
|-------|---------------------------------|------------------|------------------|
| Noter | | 31/12 2013 | 31/12 2012 |
| 2 | Grunde og bygninger | 2.045.963 | 2.087.388 |
| | Materielle anlægsaktiver i alt | 2.045.963 | 2.087.388 |
| | Anlægsaktiver i alt | 2.045.963 | 2.087.388 |
| | Andre tilgodehavender | 2.408 | 20.173 |
| | Periodeafgrænsningsposter | 23.014 | 24.114 |
| 1 | Kortfristet tilgodehavende skat | 1.000 | 0 |
| | Tilgodehavender i alt | 26.422 | 44.287 |
| | Omsætningsaktiver i alt | 26.422 | 44.287 |
| | Aktiver i alt | 2.072.385 | 2.131.675 |

| Balance | | 31/12 2013 | 31/12 2012 |
|--|--|------------------|------------------|
| Anpartskapital | | 125.000 | 125.000 |
| Overført til næste år | | 197.493 | 189.111 |
| Forslag til udbytte | | 0 | 0 |
| 3 Egenkapital i alt | | 322.493 | 314.111 |
| Udskudt skat | | 32.818 | 35.922 |
| Hensatte forpligtigelser i alt | | 32.818 | 35.922 |
| Prioritetsgæld | | 1.183.304 | 1.189.285 |
| 4 Langfristede gældsforpligtelser i alt | | 1.183.304 | 1.189.285 |
| 4 Kortfristet del af langfristet gæld | | 58.094 | 125.152 |
| 1 Selskabsskat | | 0 | 4.750 |
| Bankgæld | | 424.063 | 418.152 |
| Anden gæld | | 45.414 | 38.104 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 6.200 | 6.200 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | | 533.771 | 592.357 |
| Gældsforpligtelser i alt | | 1.717.074 | 1.781.642 |
| Passiver i alt | | 2.072.385 | 2.131.675 |
| 5 Eventualforpligtigelser | | | |
| 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | | |
| 7 Ejerforhold | | | |

Noter

| | 2013 | 2012 |
|------------------------|--------|-------|
| 1. Skat | | |
| Beregnet skat for 2013 | 0 | 4.750 |
| Ændring i udskudt skat | -3.105 | 6.740 |

| | | |
|------------------------|---------------|---------------|
| Udgiftsført skat i alt | <u>-3.105</u> | <u>11.490</u> |
|------------------------|---------------|---------------|

| | | |
|--------------------------|---------------|----------|
| Beregnet selskabsskat | 0 | 4.750 |
| Betalt selskabsskat 2013 | <u>-1.000</u> | <u>0</u> |

| | | |
|-----------------------|---------------|--------------|
| Skyldig skat for 2013 | <u>-1.000</u> | <u>4.750</u> |
|-----------------------|---------------|--------------|

2. Materielle anlægsaktiver

| | Grunde og bygninger | Grunde og bygninger |
|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Kostpris pr. 31/12 2012 | 2.285.624 | 2.285.624 |
| Tilgang i året | <u>0</u> | <u>0</u> |

| | | |
|-------------------------|------------------|------------------|
| Kostpris pr. 31/12 2013 | <u>2.285.624</u> | <u>2.285.624</u> |
|-------------------------|------------------|------------------|

| | | |
|------------------------------|---------------|---------------|
| Afskrivninger pr. 31/12 2012 | 198.236 | 156.811 |
| Årets afskrivning | <u>41.425</u> | <u>41.425</u> |

| | | |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Afskrivninger pr. 31/12 2013 | <u>239.661</u> | <u>198.236</u> |
|------------------------------|----------------|----------------|

| | | |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2013 | <u>2.045.963</u> | <u>2.087.388</u> |
|--------------------------------------|------------------|------------------|

3. Egenkapital

| | Anparts-kapital | Overført overskud | Forslag til udbytte |
|----------------------|-----------------|-------------------|---------------------|
| Saldo pr. 31/12 2012 | 125.000 | 189.111 | 0 |
| Årets resultat | 0 | 8.382 | 0 |
| Forslag til udbytte | 0 | 0 | 0 |
| Saldo pr. 31/12 2013 | <u>125.000</u> | <u>197.493</u> | <u>0</u> |

Anpartskapitalen består af 250 stk. à nom. 500.

Noter

4. Langfristede gældsforpligtelser

| | Gæld ultimo | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år |
|------------------------------|----------------|--------------------|------------------------|
| Nykredit (kursværdi 244.955) | 242.125 | 13.084 | 176.067 |
| Jyske Finans | 999.273 | 45.010 | 753.000 |
| | <hr/> | <hr/> | <hr/> |
| | 1.241.398 | 58.094 | 929.067 |

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.

7. Ejerforhold

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