

Ejendomsselskabet VIKU ApS
CVR-nr. 28 98 87 96

Årsrapport

1. januar - 31. december 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 11. juni 2013.

Vibeke Skorup Knudsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2012	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 for Ejendomsselskabet VIKU 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. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Århus C, den 11. juni 2013

Direktion

Vibeke Skorup Knudsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet VIKU ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet VIKU ApS for regnskabsåret 1. januar - 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 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 afkræftende konklusion.

Forbehold

Grundlag for afkræftende konklusion

Selskabet har ultimo 2012 indgået aftale om salg af en erhvervsejendom, hvor køber er nærtstående part til ejerselskabet, hvorved selskabets gældsforpligtelser reduceres væsentligt. Efter overdragelsen er selskabets egenkapital forsat negativ, ligesom selskabets pengeinstitut ikke ønsker at garantere for selskabets finansiering for det kommende år, hvorfor selskabets økonomiske situation derfor må betragtes som usikker. Som følge af den væsentlige usikkerhed med den fortsatte betalingsevne, tager vi derfor forbehold for selskabets fortsatte drift.

Den uafhængige revisors erklæringer

Afkræftende konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, som følge af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for afkræftende konklusion, ikke 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 - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Selskabet har i strid med årsregnskabsloven ikke udarbejdet årsrapporten rettidigt, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

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.

Aarhus, den 11. juni 2013

rgd revision

statsautoriseret revisionspartnerselskab

Lars Christensen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet VIKU ApS Dalgas Avenue 5, 4. tv. 8000 Århus C
	CVR-nr.: 28 98 87 96
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Vibeke Skorup Knudsen
Revision	rgd revision, statsautoriseret revisionspartnerselskab, Sommervej 31 C, 8210 Aarhus V
Bankforbindelse	Vorbasse-Hejnsvig Sparekasse
Modervirksomhed	V.K. Holding ApS

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af køb, salg og udlejning af fast ejendom.

Usædvanlige forhold

Ingen.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Ingen.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 176 t.kr. mod 601 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -5.108 t.kr. mod -83 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Selskabet har ultimo 2012 indgået aftale om salg af en erhvervsejendom, hvor køber er nærtstående part til ejerselskabet, hvorved selskabets gældsforpligtelser reduceres væsentligt. Efter overdragelsen er selskabets egenkapital forsat negativ, ligesom selskabets pengeinstitut ikke ønsker at garantere for selskabets finansiering for det kommende år, hvorfor selskabets økonomiske situation derfor må betragtes som usikker. Ledelsen gør opmærksom herpå. Ledelsen forventer dog, at der indgås aftale om at selskabet kan fortsætte driften og regnskabet er derfor aflagt under forudsætning om fortsat drift.

Der gøres dog opmærksom på, at overdragelsen pr. 31. maj 2013 endnu ikke er endelig berigtiget.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

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

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsregnskabet aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder huslejeindtægter, direkte ejendomsomkostninger, andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame og administration.

Værdiregulering af investeringsejendomme

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

Anvendt regnskabspraxis

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og renteomkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af aktuel udbudt salgspris.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsselskabet VIKU ApS solidarisk og ubegrænset overfor skattemyndighederne for kildeskatter på 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 skatteenhed.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Bruttofortjeneste	175.670	600.528
Værdiregulering af investeringsejendomme	-6.205.000	0
2 Personaleomkostninger	-312.160	-247.929
Driftsresultat	-6.341.490	352.599
Andre finansielle indtægter	16.781	24.861
3 Øvrige finansielle omkostninger	-485.694	-486.056
Resultat før skat	-6.810.403	-108.596
Skat af årets resultat	1.702.621	25.684
Årets resultat	-5.107.782	-82.912
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til øvrige reserver	-3.693.573	0
Disponeret fra overført resultat	-1.414.209	-82.912
Disponeret i alt	-5.107.782	-82.912

Balance 31. december

Aktiver		<u>2012</u>	<u>2011</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
4	Grunde og bygninger	<u>0</u>	<u>13.200.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>13.200.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>13.200.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	587.577	532.745
	Andre tilgodehavender	6.872.069	0
	Periodeafgrænsningsposter	<u>49.322</u>	<u>25.957</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>7.508.968</u>	<u>558.702</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>7.508.968</u>	<u>558.702</u>
	Aktiver i alt	<u>7.508.968</u>	<u>13.758.702</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2012</u>	<u>2011</u>
<u>Note</u>			
Egenkapital			
5	Virksomhedskapital	125.000	125.000
6	Øvrige reserver	0	3.693.573
7	Overført resultat	-1.999.935	-585.726
	Egenkapital i alt	<u>-1.874.935</u>	<u>3.232.847</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	<u>0</u>	<u>1.467.668</u>
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>0</u>	<u>1.467.668</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	<u>6.667.675</u>	<u>6.773.857</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>6.667.675</u>	<u>6.773.857</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	155.041	128.239
	Gæld til pengeinstitutter	1.756.090	1.750.777
	Anden gæld	<u>805.097</u>	<u>405.314</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.716.228</u>	<u>2.284.330</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>9.383.903</u>	<u>9.058.187</u>
	Passiver i alt	<u>7.508.968</u>	<u>13.758.702</u>
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9	Eventualposter		
10	Nærtstående parter		

Noter

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
1. Usikkerhed om going concern		
Selskabet har ultimo 2012 indgået aftale om salg af en erhvervsejendom, hvor køber er nærtstående part til ejerselskabet, hvorved selskabets gældsforpligtelser reduceres væsentligt. Efter overdragelsen er selskabets egenkapital forsat negativ, ligesom selskabets pengeinstitut ikke ønsker at garantere for selskabets finansiering for det kommende år, hvorfor selskabets økonomiske situation derfor må betragtes som usikker. Ledelsen gør opmærksom herpå. Ledelsen forventer dog, at der indgås aftale om at selskabet kan fortsætte driften og regnskabet er derfor aflagt under forudsætning om fortsat drift.		
Der gøres dog opmærksom på, at overdragelsen pr. 31. maj 2013 endnu ikke er endelig berigtiget.		
2. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	306.984	242.618
Andre omkostninger til social sikring	<u>5.176</u>	<u>5.311</u>
	<u>312.160</u>	<u>247.929</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre renteomkostninger	<u>485.694</u>	<u>486.056</u>
	<u>485.694</u>	<u>486.056</u>
4. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2012	8.275.236	8.275.236
Afgang i årets løb	<u>-8.275.236</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2012	<u>0</u>	<u>8.275.236</u>
Opskrivninger 1. januar 2012	-4.924.764	4.924.764
Årets opskrivning	<u>4.924.764</u>	<u>0</u>
Opskrivninger 31. december 2012	<u>0</u>	<u>4.924.764</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012	<u>0</u>	<u>13.200.000</u>

Noter

	<u>31/12 2012</u>	<u>31/12 2011</u>
5. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2012	125.000	125.000
	125.000	125.000
6. Øvrige reserver		
Øvrige reserver 1. januar 2012	3.693.573	3.693.573
Henlagt af årets resultat	-3.693.573	0
	0	3.693.573
7. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2012	-585.726	-502.814
Årets overførte overskud eller underskud	-1.414.209	-82.912
	-1.999.935	-585.726

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 5.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i selskabets grunde og bygninger, hvor overdragelse endnu ikke er berigtiget. Ejerpantebrevene står tillige til sikkerhed for følgende selskabers engagement med pengeinstitut.

K.A. Invest Århus ApS, CVR 25481720

Kurt Knudsen ApS, CVR 30175573

Handels- & Ivesteringselskabet af 4.9.1991, Århus ApS, CVR 16013080

9. Eventualposter**Eventualforpligtelser**

Ingen.

Noter

10. Nærtstående parter

Ejerforhold

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

V.K. Holding ApS, Dalgas Avenue 5, 4. tv., 8000 Århus C