

# **VERNON INVEST ApS**

c/o Pipeline CPH ApS  
Kristen Bernikows Gade 6  
1105 København K

CVR.nr.: 26 80 10 87

## **ÅRSRAPPORT 2014**

(12. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den  
19. maj 2015

---

Carole Vernon  
Dirigent

*ÅRSRAPPORTEN ER IKKE REVIDERET*

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>SIDE</u></b>
Selskabsoplysninger	3.
Ledelsespåtegning	4.
Ledelsesberetning	5.
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6.
Resultatopgørelse 1/1 2014 - 31/12 2014	10.
Balance pr. 31/12 2014	11.
Noter	13.

## Selskabsoplysninger

### Selskab

VERNON INVEST ApS  
c/o Pipeline CPH ApS  
Kristen Bernikows Gade 6  
1105 København K

CVR.nr.: 26 80 10 87

Hjemstedskommune:

Regnskabsperiode: 1/1 2014 - 31/12 2014

Stiftelsesdato: 18/9 2002

### Direktion

Carole Vernon

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2014 for

VERNON INVEST 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. 31/12 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1/1 2014 - 31/12 2014.

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

Selskabet har fravalgt revisionen for dette regnskabsår. Betingelserne for fravalg af revision er opfyldt.

Selskabet har også fravalgt revision for det efterfølgende år, da man fortsat opfylder betingelserne for at fravælge revision.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 19. maj 2015

### Direktion

.....  
Carole Vernon

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er at drive investeringsvirksomhed i bl.a. ejendomme og andre selskaber.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

De tidligere foretagne nedskrivninger på ejerlejligheden er tilbageført, da ejendomsmarkedet har ændret sig i positiv retning.

### Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Selskabets årsrapport for 2014 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år, bortset fra følgende ændringer:

### Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år, men nogle formuleringer i dette afsnit er ændret.

### 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.

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

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til lavere genindvindingsværdi.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Selskabets omsætning består af huslejeindtægter, der indtægtsføres på forfaldstidspunktet.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommens drift og administration.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

### Skat

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.

Ved beregning af årets aktuelle skat anvendes de på balancedagen gældende skattesatser og -regler. Skat er for dette år beregnet med 24,5 %.

Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi og beregnes for så vidt angår anlægsaktiver med 22 % af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle på anlægsaktiver, hvorpå der ikke er skattemæssig afskrivningsret. Udskudt skat måles på grundlag af den planlagte anvendelse af anlægsaktiverne i de tilfælde, hvor opgørelsen af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler. Udskudt skat for øvrige poster beregnes med 23,5 %.

## Anvendt regnskabspraksis

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

De materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og eventuelle nedskrivninger.

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

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af aktivernes forventede brugstid og restværdier.

Aktiver med en kostpris på under 12.600 pr. enhed indregnes som omkostninger 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 under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

Investerings ejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investerings ejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

Andre tekniske anlæg, biler, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

De materielle anlægsaktiver afskrives lineært på baggrund af følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Grunde og bygninger er ikke afskrevet i året	
Andre anlæg, biler, driftsmateriel og inventar	5 år

#### Udbytte

Forslag til udbytte indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. I posten medregnes eventuelle ekstraordinære udbytter, der er udloddet i regnskabsåret.

Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Selskabsskat

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 gældsmetode 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 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 % for midlertidige forskelle på regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af anlægsaktiver og 23,5 % for øvrige poster.

### Gældsforpligtelser

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

## Resultatopgørelse 1/1 2014 - 31/12 2014

<u>Note</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Nettoomsætning	64.800	64.800
Andre eksterne omkostninger	-53.533	-47.143
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	<b>11.267</b>	<b>17.657</b>
<b>1</b> Personalemkostninger	0	0
<b>2</b> Af- og nedskrivninger	203.672	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>214.939</b>	<b>17.657</b>
Finansielle omkostninger	-18.590	-17.654
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>196.349</b>	<b>3</b>
<b>3</b> Skat af årets resultat	-188	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>196.161</b>	<b>3</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat	196.161	3
<b>I ALT</b>	<b>196.161</b>	<b>3</b>

**Balance pr. 31/12 2014**  
**Aktiver**

<u>Note</u>		<u>2014</u>	<u>2013</u>
2	Grunde og bygninger	1.153.672	950.000
2	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<u>1.153.672</u>	<u>950.000</u>
	<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<u>1.153.672</u>	<u>950.000</u>
	<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>1.153.672</u>	<u>950.000</u>

**Balance pr. 31/12 2014**  
**Passiver**

<u>Note</u>		<u>2014</u>	<u>2013</u>
4	Virksomhedskapital	125.000	125.000
5	Overført resultat	-19.448	-215.609
	<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b>105.552</b>	<b>-90.609</b>
3	Udskudt skat	188	0
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>188</b>	<b>0</b>
6	Anden langfristet gæld	677.675	707.812
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>677.675</b>	<b>707.812</b>
6	Kortfristet del af langfristet gæld	33.000	35.000
	Gæld til pengeinstitutter	5.011	4.798
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.500	8.125
	Kortfristet gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	321.745	284.874
3	Selskabsskat	0	0
	Anden gæld	1	0
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>370.257</b>	<b>332.797</b>
	<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>	<b>1.047.932</b>	<b>1.040.609</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>1.153.672</b>	<b>950.000</b>
7	Pantsætning og sikkerhedsstillelser		

## NOTER

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<b>Note 1 - Personalemkostninger</b>		
Der er ikke udbetalt løn i året.		
<b>Note 2 - Anlægsaktiver</b>		
<b>Grunde og bygninger</b>		
Anskaffelsessum primo	1.153.672	1.153.672
Tilgang i året	0	0
Afgang i året	0	0
Samlet anskaffelsessum ultimo	<u>1.153.672</u>	<u>1.153.672</u>
Opskrivninger primo	-203.672	-203.672
Årets opskrivninger	203.672	0
Tilbageførte opskrivninger	0	0
Opskrivninger ultimo	<u>0</u>	<u>-203.672</u>
Akkumulerede afskrivninger primo	0	0
Afskrivninger vedr. afgang	0	0
Årets afskrivninger	0	0
Akkumulerede afskrivninger ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Bogført værdi grunde og bygninger ultimo</b>	<b><u>1.153.672</u></b>	<b><u>950.000</u></b>
<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Anskaffelsessum primo	47.003	47.003
Tilgang i året	0	0
Afgang i året	-47.003	0
Samlet anskaffelsessum ultimo	<u>0</u>	<u>47.003</u>
Akkumulerede afskrivninger primo	47.003	47.003
Afskrivninger vedr. afgang	-47.003	0
Årets afskrivninger	0	0
Akkumulerede afskrivninger ultimo	<u>0</u>	<u>47.003</u>
<b>Bogført værdi andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Afskrivninger:</b>		
Tilbageførte nedskrivninger	<u>-203.672</u>	<u>0</u>
<b>Afskrivninger i alt</b>	<b><u>-203.672</u></b>	<b><u>0</u></b>

## NOTER

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<b>Note 3 - Skat</b>		
<b>Skat af årets resultat:</b>		
Skat af årets skattepligtige indkomst	0	0
Regulering af udskudt skat	188	0
	<u>188</u>	<u>0</u>
<b>Skyldig skat for året</b>		
Skat af årets skattepligtige indkomst	0	0
Betalt ordinær acontoskat	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
Restskat	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Skyldig skat for dette år i alt</b>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Selskabsskatter inkl. tidligere år</b>		
	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Skyldige selskabsskatter i alt</b>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Note 4 - Selskabskapital</b>		
Selskabskapital ved regnskabsårets udløb	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
Selskabskapitalen er fordelt i kapitalandele á kr. 100.		
<b>Note 5 - Overført resultat</b>		
Overført resultat primo	-215.609	-215.612
Årets resultat	196.161	3
	<u>-19.448</u>	<u>-215.609</u>
<b>Note 6 - Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	<u>710.675</u>	<u>742.812</u>
Gæld i alt	710.675	742.812
Kortfristet del (1. års afdrag)	<u>-33.000</u>	<u>-35.000</u>
Langfristet gæld	<u>677.675</u>	<u>707.812</u>
Heraf forfalder efter mere end 5 år	<u>545.000</u>	<u>578.000</u>

## NOTER

### **Note 7 - Pantsætning og sikkerhedsstillelser**

---

Der er lyst ejerpantebrev i selskabets ejerlejlighed stort 35.200 kr. til sikkerhed for forpligtelser over for ejerforeningen.