

EJENDOMSSELSKABET VIBEVEJ 4 ApS

Årsrapport

1. januar 2013 - 31. december 2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

22/05/2014

Peter Evang Hansen

Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden EJENDOMSSELSKABET VIBEVEJ 4 ApS
Køgevej 40
4100 Ringsted

CVR-nr: 30724097
Regnskabsår: 01/01/2013 - 31/12/2013

Bankforbindelse Nordea Bank Danmark A/S
Sct. Knudsgade 2 B
4100 Ringsted

Revisor REVISIONSFIRMAET CARSTEN ØHAUGE. STATS-AUTORISERET
REVISIONSAKTIESELSKAB
Sct Bendts-gade 8
4100 Ringsted
CVR-nr: 16839736

Ledespåtegning

Direktionen har i dag aflagt årsrapporten for 2013 for Ejendomsselskabet Vibevej 4 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og selskabets finansielle stilling, samt en beskrivelse af de væsentligste risici og usikkerhedsfaktorer, som selskabet står over for.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Ringsted, den 02/05/2014

Direktion

Peter Evang Hansen

Hans Ebbe Jensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til anpartshaverne i EJENDOMSSELSKABET VIBEVEJ 4 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for EJENDOMSSELSKABET VIBEVEJ 4 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 handlinger 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.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Uden at modificere vores konklusion skal vi gøre opmærksom på, at selskabet har tabt over halvdelen af dets selskabskapital. Ledelsen har ikke indenfor selskabslovens tidsfrister redegjort for selskabets økonomiske stilling overfor kapitalejerne og om fornødent stillet forslag om foranstaltninger, der bør træffes, 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.

Ringsted, 02/05/2014

Carsten Øhauge Pedersen
Statsautoriseret revisor
REVISIONSFIRMAET CARSTEN ØHAUGE. STATSAUTORISERET
REVISIONSAKTIESELSKAB

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet:

Selskabets formål er ejendomsadministration, ejendomsudvikling, køb og salg af fast ejendom, samt anden efter direktionens skøn i forbindelse hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold:

Årets resultat kr. 23.977 anses af direktionen som værende tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabets afslutning:

Der er ikke indtruffet forhold, der øver væsentlig indflydelse på vurderingen af selskabets finansielle stilling efter årsrapportens aflæggelse.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Selskabet har på enkelte regnskabsposter valgt at anvende reglerne fra regnskabsklasse C.

Ændring i anvendt regnskabspraksis:

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere 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 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 kontant 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.

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 den lavere genindvindingsværdi.

Resultatopgørelsen:

Nettoomsætning:

Nettoomsætningen ved salg af varer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Andre eksterne omkostninger:

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Finansielle poster:

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

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:

Investeringsejendomme:

Investeringsejendomme er investeringer i ejendomme med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast ved udlejning og kapitalgevinst ved videresalg.

Måling ved første indregning sker til kostpris, hvilket for en erhvervet investeringsejendom omfatter købspris, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og andre omkostninger, der kan henføres til erhvervelsen.

Efterfølgende måles investeringsejendomme ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi såfremt dette er hovedaktiviteten.

Dagsværdien beregnes på grundlag af afkastmetoden, hvilket betyder, at den enkelte ejendom på grundlag af et forventet normalt driftsbudget og en afkastprocent.

Afkastprocenten fastsættes ud fra de gældende markedsforhold for den pågældende ejendomstype under hensyntagen til vedligeholdelsesstand, beliggenhed, anvendelse, lejer, lejekontrakter mv.

Regulering af investeringsejendommenes værdi indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Såfremt værdien af investeringsejendomme målt til dagsværdi er højere end ejendommenes kostpris, henlægges den positive forskel efter skat ved resultatdisponeringen til en "Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver" under egenkapitalen.

Aktiver med en kostpris under kr. 12.300 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 i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Tilgodehavender:

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

Periodeafgrænsningsposter:

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udbytte:

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en forpligtelse under kortfristet gældsforpligtelse.

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 a'contoskatter.

Udskudt skat opgøres efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, værdiansættes til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres. Udskudt skat opgøres på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gæld:

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder opgøres de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Gældsforpligtelser måles til nominel værdi.

Udbytte:

Forslag til udbytte indregnes i balancen under kortfristet gældsforpligtelser.

Resultatopgørelse 1. jan 2013 - 31. dec 2013

	Note	2013 kr.	2012 kr.
Bruttoresultat		167.880	7.381
Personaleomkostninger	1	0	0
Resultat af ordinær primær drift		167.880	7.381
Øvrige finansielle omkostninger		-104.720	-103.586
Ordinært resultat før skat		63.160	-96.205
Skat af årets resultat	2	-39.183	208.167
Årets resultat		23.977	111.962
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		23.977	111.962
I alt		23.977	111.962

Balance 31. december 2013

Aktiver

	Note	2013 kr.	2012 kr.
Grunde og bygninger		3.098.675	3.030.150
Materielle anlægsaktiver i alt	3	3.098.675	3.030.150
Anlægsaktiver i alt		3.098.675	3.030.150
Udskudte skatteaktiver		168.984	208.167
Periodeafgrænsningsposter		2.438	1.895
Tilgodehavender i alt		171.422	210.062
Omsætningsaktiver i alt		171.422	210.062
AKTIVER I ALT		3.270.097	3.240.212

Balance 31. december 2013

Passiver

	Note	2013 kr.	2012 kr.
Registreret kapital mv.		500.000	500.000
Overført resultat		-637.550	-661.527
Egenkapital i alt	4	-137.550	-161.527
Gæld til realkreditinstitutter		1.812.829	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5	1.812.829	0
Gæld til realkreditinstitutter		60.051	0
Gæld til banker		585.536	2.473.090
Gældsforpligtelser til associerede virksomheder		881.611	847.703
Anden gæld		67.620	80.946
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.594.818	3.401.739
Gældsforpligtelser i alt		3.407.647	3.401.739
PASSIVER I ALT		3.270.097	3.240.212

Noter

1. Personaleomkostninger

Selskabet har ingen ansatte udover den til Erhvervs- og Selskabsstyrelsen anmeldte direktion.

2. Skat af årets resultat

	2013 kr.	2012 kr.
Aktuel skat	0	0
Ændring af udskudt skat	39.183	-208.167
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<u>39.183</u>	<u>-208.167</u>

3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	3.030.150
Tilgang	68.525
Afgang	0
Kostpris ultimo	<u>3.098.675</u>
Opskrivninger primo	0
Årets opskrivning	0
Opskrivninger ultimo	<u>0</u>
Af- og nedskrivning primo	0
Årets afskrivning	0
Tilbageførsel ved afgang	0
Af- og nedskrivning ultimo	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>3.098.675</u>

4. Egenkapital i alt

	Virksomheds-kapital	Overført resultat	Ialt
	kr.	kr.	kr.
Saldo primo	500.000	-661.527	-161.527
Udloddet ordinært udbytte	0	0	0
Årets resultat	0	23.977	23.977
Egenkapital ultimo	500.000	-637.550	-137.550

5. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
	kr.	kr.	kr.
Realkreditinstitutter	1.872.880	60.051	1.569.007
	1.872.880	60.051	1.569.007

6. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets bankmellemværende med Nordea Kredit Realkreditaktieselskab er der udstedt ejerpantebrev på kr. 1.922.000 i selskabets ejendom, matr.nr. 45 EN, Ringsted Markjorder, beliggende Vibevej 4, 4100 Ringsted.