

# **EJENDOMSSELSKABET VIBEVEJ 4 ApS**

Årsrapport

1. januar 2014 - 31. december 2014

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**17/06/2015**

---

**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

<b>Virksomheden</b>	EJENDOMSSELSKABET VIBEVEJ 4 ApS Køgevej 40 4100 Ringsted
	CVR-nr: 30724097 Regnskabsår: 01/01/2014 - 31/12/2014
<b>Bankforbindelse</b>	Nordea Bank Danmark A/S Sct. Knudsgade 2 B 4100 Ringsted
<b>Revisor</b>	REVISIONSFIRMAET CARSTEN ØHAUGE STATS AUT. REVISIONSAKTIESELSKAB Sct Bendtsgade 8 4100 Ringsted DK Danmark CVR-nr: 16839736 P-enhed: 1001169492

# Ledespåtegning

Direktionen har i dag aflagt årsrapporten for 2014 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 03/06/2015

## Direktion

Hans Ebbe Jensen

Peter Evang Hansen

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i EJENDOMSSELSKABET VIBEVEJ 4 ApS

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for EJENDOMSSELSKABET VIBEVEJ 4 ApS for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014, 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014 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, 03/06/2015

Carsten Øhauge Pedersen  
Statsautoriseret revisor  
REVISIONSFIRMAET CARSTEN ØHAUGE STATS AUT.  
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. 61.429 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 investeringsejendommens værdi indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Såfremt værdien af investeringsejendomme målt til dagsværdi er højere end ejendommens 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 2014 - 31. dec 2014

	Note	2014 kr.	2013 kr.
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>157.601</b>	<b>167.880</b>
Personaleomkostninger .....	1	0	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		0	0
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>157.601</b>	<b>167.880</b>
Andre finansielle indtægter .....		2.122	0
Øvrige finansielle omkostninger .....		-80.968	-104.720
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>78.755</b>	<b>63.160</b>
Skat af årets resultat .....	2	-17.326	-39.183
<b>Årets resultat .....</b>		<b>61.429</b>	<b>23.977</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		61.429	23.977
<b>I alt .....</b>		<b>61.429</b>	<b>23.977</b>

# Balance 31. december 2014

## Aktiver

	Note	2014 kr.	2013 kr.
Grunde og bygninger .....		3.098.675	3.098.675
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>3.098.675</b>	<b>3.098.675</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>3.098.675</b>	<b>3.098.675</b>
Udskudte skatteaktiver .....		151.658	168.984
Periodeafgrænsningsposter .....		2.495	2.438
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>154.153</b>	<b>171.422</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>154.153</b>	<b>171.422</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>3.252.828</b>	<b>3.270.097</b>

# Balance 31. december 2014

## Passiver

	Note	2014 kr.	2013 kr.
Registreret kapital mv. ....		500.000	500.000
Overført resultat .....		-576.121	-637.550
<b>Egenkapital i alt .....</b>	<b>4</b>	<b>-76.121</b>	<b>-137.550</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		1.751.162	1.812.829
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>5</b>	<b>1.751.162</b>	<b>1.812.829</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		62.164	60.051
Gæld til banker .....		526.811	585.536
Gældsforpligtelser til associerede virksomheder .....		916.875	881.611
Anden gæld .....		71.937	67.620
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.577.787</b>	<b>1.594.818</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>3.328.949</b>	<b>3.407.647</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>3.252.828</b>	<b>3.270.097</b>

# Noter

## 1. Personaleomkostninger

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

## 2. Skat af årets resultat

	2014 kr.	2013 kr.
Aktuel skat	0	0
Ændring af udskudt skat	17.326	39.183
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<u>17.326</u>	<u>39.183</u>

## 3. Materielle anlægsaktiver i alt

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

#### 4. Egenkapital i alt

	<b>Virksomheds-kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Ialt</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Saldo primo	500.000	-637.550	-137.550
Udloddet ordinært udbytte	0	0	0
Årets resultat	0	61.429	61.429
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>-576.121</b>	<b>-76.121</b>

#### 5. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	<b>Gæld i alt ultimo</b>	<b>Afdrag næste år</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Realkreditinstitutter	1.813.326	62.164	1.500.193
	<b>1.813.326</b>	<b>62.164</b>	<b>1.500.193</b>

#### 6. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets bankmellemværende med Nordea Kredit Realkreditaktieselskab er der udstedt ejerpantebrev på kr. 1.829.000 i selskabets ejendom, matr.nr. 45 EN, Ringsted Markjorder, beliggende Vibevej 4, 4100 Ringsted.