

Ejendomsselskabet Vibe ApS

CVR-nr. 28 14 54 38

Årsrapport

1. januar - 31. december 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. juni 2013.



Christopher Ploug Sørensen
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 Vibe 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.

Rungsted Kyst, den 28. juni 2013

Direktion

Christoffer Ploug Sørensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til anpartshaveren i Ejendomsselskabet Vibe ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Vibe 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 konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet 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.

København, den 28. juni 2013

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Claus Carlsen

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet Vibe ApS
Bolbrovej 75 A
2960 Rungsted Kyst

CVR-nr.: 28 14 54 38
Stiftet: 26. oktober 2004
Hjemsted: Hørsholm
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Christoffer Ploug Sørensen

Revision

Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Stockholmsgade 45
2100 København Ø

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået i udlejning af ejendomme

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 76 t.kr. mod 50 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.480 t.kr. mod -80 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

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 Vibe 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.

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 nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og renteomkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer og gæld samt rentetillæg og rentegodtgørelser ved skattebetaling. 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 dattervirksomheder.

Anvendt regnskabspraksis

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

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme som er erhvervet med henblik på at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftafkast og/eller kapitalgevinst ved salg, præsenteres som en investeringsejendom.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens anskaffelsessum og direkte tilknyttede omkostninger. Dagsværdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen i posten "dagsværdireguleringer". Dagsværdien måles på grundlag af en afkastbaseret model med udgangspunkt i investeringsejendommens forventede afkast og et af ledelsen vurderet markskonformt afkastkrav. Ved målingen tages hensyn til eventuelle udskudte vedligeholdelsesarbejde og lejeregulering til markedsleje m.v..

Aktiver med en kostpris på under 12 t.kr. pr. enhed indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til kursværdi.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2012</u> <u>kr.</u>	<u>2011</u> <u>t.kr.</u>
Bruttofortjeneste	75.974	50
Værdiregulering	1.995.897	-165
Andre finansielle indtægter	130.361	152
1 Andre finansielle omkostninger	-221.402	-144
Resultat før skat	1.980.830	-107
2 Skat af årets resultat	-501.157	27
Årets resultat	1.479.673	-80
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	1.479.673	0
Disponeret fra overført resultat	0	-80
Disponeret i alt	1.479.673	-80

Balance 31. december

Aktiver		2012	2011
<u>Note</u>		kr.	t.kr.
Anlægsaktiver			
3	Investeringsejendom	8.000.000	6.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	8.000.000	6.000
	Anlægsaktiver i alt	8.000.000	6.000
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	3.371.983	3.278
	Varmeregnskab	22.272	24
	Tilgodehavender i alt	3.394.255	3.302
	Likvide beholdninger	22.488	50
	Omsætningsaktiver i alt	3.416.743	3.352
	Aktiver i alt	11.416.743	9.352

Balance 31. december

Passiver		2012	2011
<u>Note</u>		kr.	t.kr.
Egenkapital			
4	Virksomhedskapital	200.000	200
4	Overkurs ved emission	812.052	812
4	Reserve for opskrivninger	3.075.326	3.075
4	Overført resultat	1.139.475	-340
	Egenkapital i alt	5.226.853	3.747
Hensatte forpligtelser			
5	Hensættelser til udskudt skat	1.400.957	899
	Hensatte forpligtelser i alt	1.400.957	899
Gældsforpligtelser			
	Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	4.453.924	4.468
	Deposita	72.798	69
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	4.526.722	4.537
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	27.500	105
7	Anden gæld	234.711	64
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	262.211	169
	Gældsforpligtelser i alt	4.788.933	4.706
	Passiver i alt	11.416.743	9.352

Noter

	2012 kr.	2011 t.kr.
1. Andre finansielle omkostninger		
Andre renteomkostninger	221.402	144
	221.402	144
2. Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	501.157	-27
	501.157	-27
3. Materielle anlægsaktiver		Investerings- ejendom kr.
Kostpris 1. januar 2012		1.948.006
Tilgang		18.415
Kostpris 31. december 2012		1.966.421
Opskrivninger 1. januar 2012		4.051.994
Årets opskrivninger		1.981.585
Opskrivninger 31. december 2012		6.033.579
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012		8.000.000

Noter**4. Egenkapital**

	<u>Virksomheds- kapital kr.</u>	<u>Overført resultat kr.</u>	<u>Overkurs ved emission kr.</u>	<u>Reserve for opskrivninger kr.</u>
Egenkapital 1. januar 2012	200.000	-340.198	812.052	3.075.326
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>1.479.673</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Egenkapital 31. december 2012	<u>200.000</u>	<u>1.139.475</u>	<u>812.052</u>	<u>3.075.326</u>

Der har indenfor de seneste 5 år ikke været bevægelser på virksomhedskapitalen.

5. Hensættelser til udskudt skat

	<u>31/12 2012 kr.</u>	<u>31/12 2011 t.kr.</u>
Hensættelser til udskudt skat 1. januar 2012	899.800	926
Udskudt skat af årets resultat	<u>501.157</u>	<u>-27</u>
	<u>1.400.957</u>	<u>899</u>
Udskudt skat påhviler følgende poster:		
Materielle anlægsaktiver	1.503.860	1.008
Finansielle anlægsaktiver	0	-89
Kursregulering	-63.481	0
Låneomkostninger	-21.575	-3
Fremført underskud fra tidligere år	<u>-17.847</u>	<u>-17</u>
	<u>1.400.957</u>	<u>899</u>

Noter**6. Gældsforpligtelser**

	Afdrag første år kr.	Restgæld efter 5 år kr.	Gæld i alt 31/12 2012 kr.	Gæld i alt 31/12 2011 t.kr.
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	0	0	4.453.924	4.468
	0	0	4.453.924	4.468

7. Anden gæld

	31/12 2012 kr.	31/12 2011 t.kr.
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	234.710	14
Hensat vedligeholdelse	1	18
Forudbetalt husleje	0	30
Restance lejere	0	2
	234.711	64