


Ejendomsselskabet Vibe ApS

CVR-nr. 28 14 54 38

Årsrapport

1. januar - 31. december 2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. juni 2014.



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 2013	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rungsted Kyst, den 26. juni 2014

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 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 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 26. juni 2014

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

Modervirksomhed

CBP Holding ApS

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttotab udgør -64 t.kr. mod 77 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -1.026 t.kr. mod 1.480 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der forhandles om salg af selskabets ejendom, men forhandlingerne er endnu ikke afsluttet.

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet yderligere 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 og aflægges i danske kroner.

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 årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Bruttotab indeholder nettoomsætning andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

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

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen 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.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte 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 markedskonformt afkastkrav. Ved målingen tages hensyn til eventuelle udskudte vedligeholdelsesarbejde og lejeregulering til markedsleje m.v..

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Anvendt regnskabspraksis

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 skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsselskabet Vibe ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte 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.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

De ændrede skatteprocenter har medført en ændring i den udskudte skat på t.kr. 168 og påvirker positivt årets skat med t.kr. 168.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Udbytte, som forventes udbetalt for året, indregnes som en forpligtelse under posten "Forslag til udbytte for regnskabsåret".

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2013 kr.	2012 t.kr.
Bruttotab	-63.583	77
Værdiregulering af investeringsejendomme mv.	-704.554	1.996
Andre finansielle indtægter	37.596	130
1 Andre finansielle omkostninger	-790.874	-222
Resultat før skat	-1.521.415	1.981
2 Skat af årets resultat	494.957	-501
Årets resultat	-1.026.458	1.480
 Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	2.750.000	0
Overføres til overført resultat	0	1.480
Disponeret fra overført resultat	-3.776.458	0
Disponeret i alt	-1.026.458	1.480

Balance 31. december

Aktiver		2013	2012
<u>Note</u>		kr.	t.kr.
Anlægsaktiver			
3	Investeringsejendom	7.100.000	8.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	7.100.000	8.000
	Anlægsaktiver i alt	7.100.000	8.000
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.740.129	3.372
	Varmeregnskab	23.979	22
	Tilgodehavender i alt	2.764.108	3.394
	Likvide beholdninger	60.315	22
	Omsætningsaktiver i alt	2.824.423	3.416
	Aktiver i alt	9.924.423	11.416

Balance 31. december

Passiver		2013	2012
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Egenkapital			
4	Virksomhedskapital	200.000	200
4	Overkurs ved emission	812.052	812
4	Overført resultat	438.343	4.215
4	Foreslået udbytte for regnskabsåret	2.750.000	0
	Egenkapital i alt	4.200.395	5.227
Hensatte forpligtelser			
5	Hensættelser til udskudt skat	906.000	1.401
	Hensatte forpligtelser i alt	906.000	1.401
Gældsforpligtelser			
	Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	4.258.478	4.454
	Deposita	82.698	73
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	4.341.176	4.527
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	27.500	28
7	Anden gæld	449.352	233
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	476.852	261
	Gældsforpligtelser i alt	4.818.028	4.788
	Passiver i alt	9.924.423	11.416

8 Eventualposter

Noter

	2013 kr.	2012 t.kr.
1. Andre finansielle omkostninger		
Andre renteomkostninger	790.874	222
	790.874	222
2. Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	-494.957	501
	-494.957	501
3. Materielle anlægsaktiver		Investerings- ejendom kr.
Kostpris 1. januar 2013		1.966.421
Kostpris 31. december 2013		1.966.421
Op/nedskrivninger 1. januar 2013		6.033.579
Årets regulering		-900.000
Op/nedskrivninger 31. december 2013		5.133.579
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013		7.100.000

Noter

4. Egenkapital

	Virksomheds- kapital kr.	Overkurs ved emission kr.	Overført resultat kr.	Foreslået udbytte for regnskabsåret kr.
Egenkapital 1. januar 2013	200.000	812.052	4.214.801	0
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	-3.776.458	0
Udbytte for regnskabsåret	0	0	0	2.750.000
Egenkapital 31. december 2013	200.000	812.052	438.343	2.750.000

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

5. Hensættelser til udskudt skat

	31/12 2013 kr.	31/12 2012 t.kr.
Hensættelser til udskudt skat 1. januar 2013	1.400.957	900
Udskudt skat af årets resultat	-494.957	501
	906.000	1.401
Udskudt skat påhviler følgende poster:		
Materielle anlægsaktiver	1.125.966	1.504
Kursregulering	-12.865	-64
Låneomkostninger	-18.986	-22
Reguleret udskudt skat	190	0
Fremført underskud fra tidligere år	-188.305	-17
	906.000	1.401

Noter

6. Gældsforpligtelser

	Afdrag første år kr.	Restgæld efter 5 år kr.	Gæld i alt 31/12 2013 kr.	Gæld i alt 31/12 2012 t.kr.
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	0	0	4.258.478	4.454
Deposita	0	0	82.698	73
	0	0	4.341.176	4.527

7. Anden gæld

Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	449.352	233
	449.352	233

8. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med CBP Holding ApS som administrationselskab og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter fra og med 1. juli 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med selskabsskatter udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr. Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.