

TEL.: +45 3945 0200  
FAX: +45 3945 0202  
CVR: 18 9679 01

BHA STATS-AUTORISERET REVISION A/S  
TUBORGVEJ 32 · DK-2900 HELLERUP  
BHA-REVISION.DK

**BHA** :  
REVISION

**Ejendomsaktieselskabet Virumbo IV**

---

**c/o Rialtoadvokaterne**

---

**Falkoner Alle 1, 2000 Frederiksberg**

---

**CVR-nr. 11 16 12 19**

---

**Årsrapport for 2017**

---

Godkendt på generalforsamlingen

den 17/5 2018



Dirigent  
Kim Hviid-Nielsen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Ledelsespåtegning .....	1
Revisionspåtegning .....	2 - 3
Selskabsoplysninger .....	4
Ledelsesberetning .....	5
Anvendt regnskabspraksis .....	6 - 7
Resultatopgørelse for 2017 .....	8
Balance pr. 31. december 2017.....	9 - 10
Noter .....	11 - 13

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Ejendomsaktieselskabet Virumbo IV.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.


København, den 16. april 2018

### Direktion

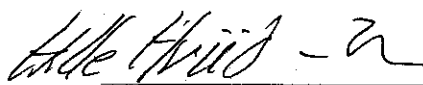


Kim Hviid-Nielsen

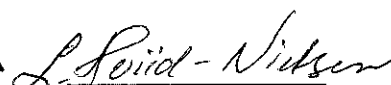
### Bestyrelse



Kim Hviid-Nielsen



Helle Hviid-Nielsen



Lis Hviid-Nielsen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### *Til kapitalejerne i Ejendomsaktieselskabet Virumbo IV*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet Virumbo IV for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit ”Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA’s Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlingerne som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag

for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilside-sættelse af intern kontrol.

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

#### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

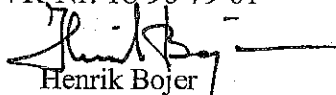
Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Hellerup, den 16. april 2018

**BHA Statsautoriseret Revision A/S**

CVR-Nr. 18 96 79 01



Henrik Bojer  
statsautoriseret revisor  
mne.nr. 11684

**SELSKABSOPLYSNINGER**

**Selskabet** Ejendomsaktieselskabet Virumbo IV  
CVR nr. 11 16 12 19  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december  
Hjemstedskommune: Frederiksberg

**Bestyrelse** Kim Hviid-Nielsen  
Helle Hviid-Nielsen  
Lis Hviid-Nielsen

**Direktion** Kim Hviid-Nielsen

**Ejendommen** Matr. nr. 6 ev Virum  
Cedervænget 27-33

**Administrator** Rialtoadvokaterne  
Falkoner Alle 1  
2000 Frederiksberg  
Telefon: 38 38 08 30

**Revision** BHA Statsautoriseret Revision A/S  
Tuborgvej 32  
DK-2900 Hellerup

## **LEDELSESBERETNING**

### **Hovedaktivitet**

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år bestået i drift og salg af fast ejendom.

Selskabet er som ejer af ejerlejligheder medlem af ejendommens ejerlejlighedsforening, der forestår driften af ejendommen.

Selskabets andel i ejerlejlighedsforeningens drift og formue er indarbejdet i årsrapporten.

### **Udvikling i regnskabsåret**

Selskabets resultat og økonomiske udvikling anses for tilfredsstillende, og der forventes også et tilfredsstillende resultat i det kommende år.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Det er ledelsens opfattelse, at der ikke er indtrådt betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets udløb, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle situation.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsaktieselskabet Virumbo IV er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Der er ændret praksis ved værdiansættelsen af ejendommen der tidligere var ansat til offentlig ejendomsvurdering. Den er nu ansat til en kvm pris der svarer til 50% af de konstaterede salgssummer. Denne ændring har medført en opskrivning på kr. 4.900.000.

Den anvendte regnskabspraksis er i øvrigt uændret i forhold til 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. Endvidere indregnes alle omkostninger, herunder af- og nedskrivninger 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 selskabet er forpligtet til at betale og forpligtelsen kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for de enkelte regnskabsposter.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Huslejeindtægter

Lejeindtægter indregnes i den periode, som de vedrører uanset forfaldstidspunktet.

### Driftsomkostninger

Omkostningerne indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og -omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer og gæld samt amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

### Selskabsskat og udskudt 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.



**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat****BALANCEN****Investeringsejendom**

Selskabets lejligheder værdiansættes til skønnet markedsværdi. Der foretages årligt en værdiansættelse af lejlighederne som værdiansættes til ca. 50% af realiserede/skønnede salgspriser. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Ved værdiansættelse af investeringsejendommen til skønnet markedsværdi føres værdireguleringen af ejendommen over resultatopgørelsen. Årets resultatopgørelse er derfor udtryk for den værdiforøgelse eller værdiforringelse, der kan henføres til året.

**Materielle anlægsaktiver**

Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

**Skyldig skat 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.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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 %.

**Gældsforpligtelser i øvrigt**

Øvrige gældsforpligtelser indregnes til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet. Efterfølgende opgøres de til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede gældsforpligtelser samt for variabelt forrentede gældsforpligtelser normalt svarer til den nominelle værd.

**RESULTATOPGØRELSE 1. januar - 31. december 2017**

	<u>Note</u>	<u>2017 kr.</u>	<u>2016 kr.</u>
Huslejeindtægter m.m.....		314.490	358.060
<b>INDTÆGTER I ALT</b> .....		<u>314.490</u>	<u>358.060</u>
Personaleomkostninger.....		150.000	150.000
Andre eksterne omkostninger .....		<u>216.653</u>	<u>322.252</u>
<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER</b> .....		-52.163	-114.192
Fortjeneste ved salg af lejlighed .....		0	212.545
Værdiregulering af ejendommen.....	3	4.900.000	-60.000
Finansielle indtægter .....	1	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		4.847.837	38.353
Skat af årets resultat .....	2	<u>1.078.322</u>	<u>7.953</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<u><u>3.769.515</u></u>	<u><u>30.400</u></u>
 <b><u>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</u></b>			
Udbytte .....		0	0
Overført resultat .....		<u>3.769.515</u>	<u>30.400</u>
		<u><u>3.769.515</u></u>	<u><u>30.400</u></u>

**BALANCE pr. 31. december 2017**

<b><u>AKTIVER</u></b>	<b><u>Note</u></b>	<b><u>31/12 2017</u></b> <b>kr.</b>	<b><u>31/12 2016</u></b> <b>kr.</b>
Ejendommen matr.nr. 6 ev Virum .....	3	8.910.000	4.010.000
ANLÆGSAKTIVER I ALT .....		<u>8.910.000</u>	<u>4.010.000</u>
Tilgodehavende selskabsskat .....		0	24.124
Andre tilgodehavender .....		126.858	79.033
TILGODEHAVENDER .....		<u>126.858</u>	<u>103.157</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER .....		<u>572.493</u>	<u>902.634</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT .....		<u>699.351</u>	<u>1.005.791</u>
<b>AKTIVER I ALT .....</b>		<b><u>9.609.351</u></b>	<b><u>5.015.791</u></b>

**BALANCE pr. 31. december 2017**

<b><u>PASSIVER</u></b>	<b>Note</b>	<b>31/12 2017</b>	<b>31/12 2016</b>
		<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Aktiekapital .....		600.000	600.000
Foreslået udbytte for regnskabsåret .....		0	250.000
Overført resultat .....		<u>7.106.519</u>	<u>3.337.004</u>
<b>EGENKAPITAL I ALT</b> .....	4	<u>7.706.519</u>	<u>4.187.004</u>
Hensættelse til udskudt skat .....		<u>1.852.320</u>	<u>774.320</u>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT</b> .....		<u>1.852.320</u>	<u>774.320</u>
Forudbetalt husleje og deposita .....		<u>11.012</u>	<u>11.012</u>
<b>LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER</b> .....		<u>11.012</u>	<u>11.012</u>
Selskabsskat .....		0	0
Anden gæld .....		<u>39.500</u>	<u>43.455</u>
<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER</b> .....		<u>39.500</u>	<u>43.455</u>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b> .....		<u>50.512</u>	<u>54.467</u>
<b>PASSIVER I ALT</b> .....		<u>9.609.351</u>	<u>5.015.791</u>
Eventualforpligtelse .....	6		
Nærtstående parter .....	7		

**NOTER**

	2017	2016
	kr.	kr.
<b><u>Note 1 - Finansielle indtægter</u></b>		
Renteindtægt bank .....	0	868
	0	868
<b><u>Note 2 - Selskabsskat</u></b>		
Skat af årets resultat.....	0	75.876
Regulering af udskudt skat.....	1.078.000	-67.472
Skatter vedrørende tidligere år.....	322	-451
	1.078.322	7.953
Der er i regnskabsåret betalt i selskabsskat .....	0	0
<b><u>Note 3 - Materielle anlægsaktiver</u></b>		
Kostpris, primo .....	490.355	500.082
Tilgang til kostpris .....	0	0
Afgang til kostpris .....	0	-9.727
Kostpris, ultimo .....	490.355	490.355
Værdiregulering primo .....	3.519.645	3.869.918
Afgang .....	0	-290.273
Årets værdiregulering .....	4.900.000	-60.000
Værdiregulering ultimo .....	8.419.645	3.519.645
REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI, ULTIMO (6 lejligheder).....	8.910.000	4.010.000
Kontant ejendomsværdi pr. 1/10 2016 .....	4.010.000	4.010.000

**NOTER - fortsat**

<b><u>Note 4 - Egenkapital</u></b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Aktiekapital .....	<u>600.000</u>	<u>600.000</u>
<b>Foreslået udbytte for regnskabsåret:</b>		
Saldo primo .....	0	0
Udbetalt udbytte .....	0	0
Foreslået udbytte for regnskabsåret .....	<u>0</u>	<u>250.000</u>
	<u>0</u>	<u>250.000</u>
<b>Overført resultat:</b>		
Saldo primo .....	3.337.004	3.556.604
Overført af årets resultat .....	<u>3.769.515</u>	<u>-219.600</u>
Overført til næste år .....	<u>7.106.519</u>	<u>3.337.004</u>
<b>EGENKAPITAL I ALT .....</b>	<u><u>7.706.519</u></u>	<u><u>4.187.004</u></u>

**Note 5 - Medarbejderforhold**

Selskabet har ikke beskæftiget medarbejdere.

Bestyrelsen har fået t.kr. 120 i honorar og direktionen t.kr. 30.

**Note 6 - Eventualforpligtelse**

Der påhviler ejendommen forpligtelser vedrørende udvendig vedligeholdelse.

Forpligtelse ved udvendig vedligeholdelse er negativ og er afsat i årsrapporten med kr. 0.

Der er tinglyst ejerpantebrev på t.kr. 120 der ligger hos administrator.

**NOTER - fortsat****Note 7 - Nærtstående parter****Bestemmende indflydelse**

Kim Hviid-Nielsen, Lergravsvej 14, 4100 Ringsted, der er direktør og bestyrelsesmedlem.

Helle Hviid-Nielsen, Lerskovvej 35, 4652 Hårlev, der er bestyrelsesmedlem.

Lis Hviid-Nielsen, Lågegyde 51, 2980 Kokkedal, der er bestyrelsesmedlem.

**Transaktioner**

Advokatfirmaet Rialtoadvokaterne har løbende ydet juridisk assistance og administration af selskabets ejendomme. Assistanzen er foregået på markedsmæssige vilkår.

**Ejerforhold**

Selskabsdeltagere, der ejer mindst 5% af virksomhedskapitalen:

Helle Hviid-Nielsen, Lerskovvej 35, 4652 Hårlev

Lis Hviid-Nielsen, Lågegyde 51, 2980 Kokkedal