

TEL. : +45 3945 0200
FAX : +45 3945 0202
CVR : 18 9879 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 2015

Godkendt på generalforsamlingen

den 3/6 2016



Dirigent
Kim Hviid-Nielsen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Ledelsespåtegning	1
Revisionspåtegning	2
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5 - 6
Resultatopgørelse for 2015	7
Balance pr. 31. december 2015	8 - 9
Noter	10 - 12

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Ejendomsaktieselskabet Virumbo IV.

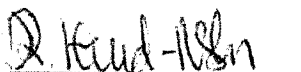
Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

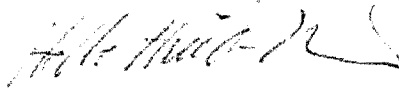
København, den 3. juni 2016

Direktion


Kim Hviid-Nielsen

Bestyrelse

Kim Hviid-Nielsen



Helle Hviid-Nielsen



Lis Hviid-Nielsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING

Til kapitalejerne i Ejendomsaktieselskabet Virumbo IV

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet Virumbo IV for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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 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

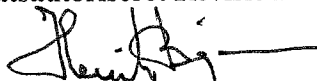
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Hellerup, den 3. juni 2016

BHA Statsautoriseret Revision A/S


Henrik Bojer
statsautoriseret revisor

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 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en mindre klasse B virksomhed.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Den anvendte regnskabspraksis er 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 ejendom værdiansættes til skønnet markedsværdi. Der foretages årligt en værdiansættelse af ejendommen. Værdiansættelsen foretages på baggrund af den offentlige ejendomsværdi med tillæg af årets tilgang til kostpris. 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 salgsmkostninger 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 værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. januar - 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Huslejeindtægter m.m.....		368.730	361.735
INDTÆGTER I ALT		<u>368.730</u>	<u>361.735</u>
Personaleomkostninger.....		150.000	150.000
Andre eksterne omkostninger		<u>216.153</u>	<u>262.825</u>
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		2.577	-51.090
Fortjeneste ved salg af lejligheder		0	0
Værdiregulering af ejendommen, negativ.....	3	0	-120.000
Finansielle indtægter	1	<u>868</u>	<u>4.063</u>
RESULTAT FØR SKAT		3.445	-167.027
Skat af årets resultat	2	<u>-66.608</u>	<u>-69.049</u>
ÅRETS RESULTAT		<u><u>70.053</u></u>	<u><u>-97.978</u></u>
 <u>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</u>			
Udbytte		0	0
Overført resultat		<u>70.053</u>	<u>-97.978</u>
		<u><u>70.053</u></u>	<u><u>-97.978</u></u>

BALANCE pr. 31. december 2015

<u>AKTIVER</u>	<u>Note</u>	<u>31/12 2015</u> kr.	<u>31/12 2014</u> kr.
Ejendommen matr.nr. 6 ev Virum	3	4.370.000	4.370.000
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>4.370.000</u>	<u>4.370.000</u>
Tilgodehavende selskabsskat		82.000	0
Andre tilgodehavender		134.203	78.840
TILGODEHAVENDER		<u>216.203</u>	<u>78.840</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER		<u>471.005</u>	<u>606.773</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>687.208</u>	<u>685.613</u>
AKTIVER I ALT		<u>5.057.208</u>	<u>5.055.613</u>

BALANCE pr. 31. december 2015

<u>PASSIVER</u>	Note	31/12 2015 kr.	31/12 2013 kr.
Aktiekapital		600.000	600.000
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	0
Overført resultat		<u>3.556.604</u>	<u>3.486.551</u>
EGENKAPITAL I ALT	4	<u>4.156.604</u>	<u>4.086.551</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>841.792</u>	<u>908.400</u>
HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT		<u>841.792</u>	<u>908.400</u>
Forudbetalt husleje og deposita		<u>20.062</u>	<u>20.062</u>
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER		<u>20.062</u>	<u>20.062</u>
Selskabsskat		0	0
Anden gæld		<u>38.750</u>	<u>40.600</u>
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER		<u>38.750</u>	<u>40.600</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		<u>58.812</u>	<u>60.662</u>
PASSIVER I ALT		<u>5.057.208</u>	<u>5.055.613</u>
Eventualforpligtelse	6		
Nærtstående parter	7		

NOTER

	2015	2014
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<u>Note 1 - Finansielle indtægter</u>		
Renteindtægt bank	868	4.063
	<u>868</u>	<u>4.063</u>
<u>Note 2 - Selskabsskat</u>		
Skat af årets resultat.....	0	0
Regulering af udskudt skat.....	-66.608	-69.150
Skatter vedrørende tidligere år.....	0	101
	<u>-66.608</u>	<u>-69.049</u>
Der er i regnskabsåret betalt i selskabsskat	<u>0</u>	<u>2.833</u>
<u>Note 3 - Materielle anlægsaktiver</u>		
Kostpris, primo	500.082	500.082
Tilgang til kostpris	0	0
Afgang til kostpris	0	0
Kostpris, ultimo	<u>500.082</u>	<u>500.082</u>
Værdiregulering primo	3.869.918	3.989.918
Afgang	0	0
Årets værdiregulering	0	-120.000
Værdiregulering ultimo	<u>3.869.918</u>	<u>3.869.918</u>
REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI, ULTIMO (7 lejligheder).....	<u>4.370.000</u>	<u>4.370.000</u>
Kontant ejendomsværdi pr. 1/10 2014	<u>4.370.000</u>	<u>4.370.000</u>

NOTER - fortsat

<u>Note 4 - Egenkapital</u>	2015	2014
	kr.	kr.
Aktiekapital	600.000	600.000
Foreslået udbytte for regnskabsåret:		
Saldo primo	0	1.500.000
Udbetalt udbytte	0	-1.500.000
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
Overført resultat:		
Saldo primo	3.486.551	3.584.529
Overført af årets resultat	70.053	-97.978
Overført til næste år	<u>3.556.604</u>	<u>3.486.551</u>
EGENKAPITAL I ALT	<u>4.156.604</u>	<u>4.086.551</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