

# **VEDBÆK INVEST ApS**

Skovbovængets Alle 15  
4000 Roskilde

Årsrapport  
1. juli 2016 - 30. juni 2017

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**29/11/2017**

**Sven-Erik Blixt**  
**Dirigent**

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	5
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	9
-------------------------	---

Balance .....	10
---------------	----

Noter .....	12
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

VEDBÆK INVEST ApS  
Skovbovængets Alle 15  
4000 Roskilde

CVR-nr: 20652292

Regnskabsår: 01/07/2016 - 30/06/2017

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2016/17 for Vedbæk Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, danske regnskabsstandarder og selskabets vedtægter.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og årsrapporten giver efter vor opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet. Endvidere anser vi årsberetningen for retvisende.

Selskabet har fravalgt revision. Direktionen anser betingelserne for at fravælge revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 29/11/2017

## Direktion

Sven-Erik Blixt

# Ledelsesberetning

**SELSKABETS HOVEDAKTIVITETER:**

Selskabets formål er at drive virksomhed ved udlejning og administration af fast ejendom.

**UDVIKLINGEN I AKTIVITETER OG ØKONOMISKE FORHOLD:**

Selskabets årsrapport, der omfatter resultatopgørelse for perioden 1. juli 2016 - 30. juni 2017 og balance pr. 30. juni 2017 med tilhørende noter, udviser et underskud på kr. 102.197 og balancen en egenkapital på kr. 33.782.

Ledelsen betragter årets resultat som utilfredsstillende.

Selskabets egenkapital udgør mindre end 50% af selskabskapitalen, hvorfor selskabet er i en kapitaltabssituation jf. selskabslovens §119. Som følge heraf har ledelsen afholdt en generalforsamling, hvorpå ledelsen har redegjort for den økonomiske stilling samt stillet forslag om hvorledes egenkapitalen kan forbedres.

Der er ikke indtruffet betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning, som væsentligt vil kunne påvirke virksomhedens finansielle stilling.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Årsrapporten for Vedbæk Invest ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i klasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C. Alle beløb er i danske kroner.

Der er ikke foretaget ændringer i anvendt regnskabspraksis i forhold til sidste regnskabsår.

Ved aflæggelse af årsrapporten er anvendt følgende regnskabspraksis.

## Generelle forhold

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. Endvidere indregnes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede pr. 30. juni 2017 (balancedagen).

## Bruttotab

I henhold til årsregnskabslovens § 32 vises bruttotab i stedet for nettoomsætning, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpemidler samt andre eksterne omkostninger.

## Nettoomsætning

Nettoomsætning opgøres efter faktureringskriteriet, hvorved indtægter indregnes når arbejdsydelser, handelsvarer mv. er juridisk leveret. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af eventuelle rabatter i forbindelse med salget.

## Andre driftsindtægter og driftsomkostninger

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Under "Andre driftsindtægter og driftsomkostninger" indregnes også fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver, som opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

## Omkostninger

Omkostninger til råvarer og hjælpemidler, andre eksterne omkostninger samt personaleomkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Der foretages fuld periodisering mellem indtægter og omkostninger.

## Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

## 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. Skat af ekstraordinære indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen under posten "skat af ekstraordinære poster".

## GENERELLE FORHOLD:

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.

#### **MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Der er ikke indregnet renter i kostprisen. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstid:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	40 år	1.000.000

Der afskrives ikke på grunde.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse. Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages der nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi. Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede fremtidige nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.900 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

#### **TILGODEHAVENDER:**

Tilgodehavender måles 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.

#### **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 indkomst samt for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Udskudt skat indregnes i årsrapporten med 22 %. Udskudte skatteaktiver måles dog maksimalt til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres (netto realisationsværdi).

Selskabsskat indregnes med 22 % af den skattepligtige indkomst. Selskabsskatten indregnes i resultatopgørelsen og hensættes som gældsforpligtelse i balancen. Skattetilæg som følge af senere betaling af selskabsskatten indregnes som finansiel omkostning det år, kreditten vedrører.

#### **GÆLDSFORPLIGTELSE:**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem

provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets det konstaterede kurstab ved låneoptagelsen.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

**OMREGNING AF FREMMED VALUTA:**

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansiell post. Hvis valutadispositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.



# Resultatopgørelse 1. jul 2016 - 30. jun 2017

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>-14.029</b>	<b>471.167</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	1	-53.466	-53.466
Andre driftsomkostninger .....		0	-353.626
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>-67.495</b>	<b>64.075</b>
Andre finansielle indtægter .....		7.849	3.799
Øvrige finansielle omkostninger .....		-55.173	-170.094
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>-114.819</b>	<b>-102.220</b>
Skat af årets resultat .....	2	12.622	-41.436
<b>Årets resultat .....</b>		<b>-102.197</b>	<b>-143.656</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		-102.197	-143.656
<b>I alt .....</b>		<b>-102.197</b>	<b>-143.656</b>

# Balance 30. juni 2017

## Aktiver

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Grunde og bygninger .....		1.294.472	1.307.975
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>1.294.472</b>	<b>1.307.975</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>1.294.472</b>	<b>1.307.975</b>
Udsudte skatteaktiver .....			0
Periodeafgrænsningsposter .....		18.729	0
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>18.729</b>	<b>0</b>
Likvide beholdninger .....		525.173	1.131.836
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>543.902</b>	<b>1.131.836</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>1.838.374</b>	<b>2.439.811</b>

# Balance 30. juni 2017

## Passiver

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Registreret kapital mv. ....		125.000	125.000
Overført resultat .....		-91.218	10.979
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>33.782</b>	<b>135.979</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		12.666	25.288
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>12.666</b>	<b>25.288</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		1.552.409	1.697.441
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>4</b>	<b>1.552.409</b>	<b>1.697.441</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		152.000	140.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		0	5.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		87.517	436.103
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>239.517</b>	<b>581.103</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.791.926</b>	<b>2.278.544</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>1.838.374</b>	<b>2.439.811</b>



## **5. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

I selskabets ejendom er der tinglyst pantebreve for prioritetsgæld indregnet i balancen med en restgæld pr. statusdagen på kr. 1.704.409.

Bogført værdi af ejendomme som er stillet til sikkerhed udgør kr. 1.294.472.