

VB Management ApS

Hovedgaden 41

2970 Hørsholm

CVR-nr. 27742459

Årsrapport for 2015

12. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 4. april 2016



Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Anvendt regnskabspraksis	10
Noter	14

VB Management ApS

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 for VB Management ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 2015 - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hørsholm, den 4. april 2016

Direktion



Jesper Vissing
Direktør



Mads Bech Pedersen
Direktør

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i VB Management ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for VB Management ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, 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 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 2015 - 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.

Frederiksberg, den 4. april 2016

Revisionsfirmaet Albrechtsen

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 77926410


Bjarne Albrechtsen
Statsautoriseret revisor

VB Management ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	VB Management ApS Hovedgaden 41 2970 Hørsholm
CVR-nr.	27742459
Stiftelsesdato	14. maj 2004
Regnskabsår	1. januar 2015 - 31. december 2015
Direktion	Jesper Vissing, Direktør Mads Bech Pedersen, Direktør
Revisor	Revisionsfirmaet Albrechtsen Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Lindevangs Allé 4 2000 Frederiksberg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering i, udlejning og administration af fast ejendom samt al virksomhed, som efter direktionens skøn har forbindelse hermed.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Opgørelsen foretages på baggrund af ejendommens nettolejeindtægter kapitaliseret med et individuelt fastsat forrentningskrav afhængig af ejendommens beliggenhed og stand.

Opgørelsen er efter sin natur behæftet med usikkerhed.

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende og i overensstemmelse med ledelsens forventninger.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Forventninger til fremtiden

Der forventes ligeledes et positivt resultat for det efterfølgende regnskabsår.

Resultatopgørelse

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		1.144.808	1.692.010
Personaleomkostninger	1	0	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		0	-28.344
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		2.650.310	2.218.290
Driftsresultat		3.795.118	3.881.956
Finansielle indtægter		6.202	3.442
Finansielle omkostninger		-590.853	-891.693
Resultat før skat		3.210.467	2.993.705
Skat af årets resultat	2	-136.556	-190.530
Årets resultat		3.073.911	2.803.175
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		3.073.911	2.803.175
		3.073.911	2.803.175

Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	4.100.000	4.100.000
Materielle anlægsaktiver		4.100.000	4.100.000
Andre værdipapirer og kapitalandele	4	18.479.000	15.828.690
Andre tilgodehavender		143.900	139.709
Finansielle anlægsaktiver		18.622.900	15.968.399
Anlægsaktiver		22.722.900	20.068.399
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		514.040	9.999
Andre tilgodehavender		189.527	201.102
Periodeafgrænsningsposter		8.727	3.799
Udskudte skatteaktiver		280.961	417.517
Tilgodehavender		993.255	632.417
Likvide beholdninger		110.418	35.768
Omsætningsaktiver		1.103.673	668.185
Aktiver		23.826.573	20.736.584

Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	5	145.000	145.000
Overkurs ved emission	6	0	5.905.475
Overført resultat	7	13.146.155	4.166.769
Egenkapital		13.291.155	10.217.244
Gæld til realkreditinstitutter		2.334.000	2.310.000
Gæld til banker		6.125.000	0
Anden gæld		1.242.890	7.441.505
Langfristede gældsforpligtelser	8	9.701.890	9.751.505
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		300.000	70.000
Gæld til banker		0	198.164
Modtagne forudbetalinger fra kunder		126.783	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		166.031	126.131
Anden gæld		240.714	373.540
Kortfristede gældsforpligtelser		833.528	767.835
Gældsforpligtelser		10.535.418	10.519.340
Passiver		23.826.573	20.736.584
Usikkerhed ved indregning og måling	9		
Eventualforpligtelser	10		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	11		

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for VB Management ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter transaktionsdagens kurs. Monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter balancedagens valutakurser. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indgår i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslers 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

Indtægter ved levering af serviceydelser indregnes som omsætning i takt med leveringen af ydelsen.

Huslejeindtægter indregnes som omsætning efter faktureringsprincippet.

Driftsomkostninger

Omkostninger der er direkte forbundet med ejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende salg, lokaler og administration.

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Koncessioner, patenter, licenser, varemærker og lignende rettigheder	3 år	0%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Balancen

Immaterielle anlægsaktiver

Andre immaterielle anlægsaktiver, herunder licenser og erhvervede rettigheder m.v. måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. For erhvervslejemål fastsættes dagsværdien på baggrund af en afkastbaseret markedsværdi. For hver ejendom opgøres ejendommens indtægt, fratrukket de til ejendommen knyttede driftsomkostninger, der herefter kan kapitaliseres med et individuelt fastsat forrentningskrav.

Der afskrives ikke på investeringsejendomme, da denne løbende vurderes til markedsværdi.

Andre finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele måles til kursværdien på balancedagen, såfremt de er børsnoterede, eller en anslået dagsværdi, såfremt de ikke er børsnoterede.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gælds metode som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede 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 i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller den aftalte tjenesteydelse.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Noter

	2015	2014
1. Personalemkostninger		
Der har ikke været ansatte i året.		
2. Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	136.556	190.530
	136.556	190.530
3. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	3.430.716	3.430.716
Kostpris ultimo	3.430.716	3.430.716
Opskrivninger primo	669.284	669.284
Opskrivninger ultimo	669.284	669.284
Regnskabsmæssig værdi ultimo	4.100.000	4.100.000
4. Andre værdipapirer og kapitalandele		
Kostpris primo	13.760.400	12.736.000
Tilgang i årets løb	0	1.024.400
Kostpris ultimo	13.760.400	13.760.400
Værdiregulering primo	2.068.290	-150.000
Årets værdiregulering	2.650.310	2.218.290
Værdiregulering ultimo	4.718.600	2.068.290
Regnskabsmæssig værdi ultimo	18.479.000	15.828.690

Noter

2015

2014

5. Virksomhedskapital

Saldo primo	145.000	135.000
Årets tilgang	0	10.000
Saldo ultimo	145.000	145.000

Virksomhedskapitalen har udviklet sig således:

	2015	2014	2012	2011	2010
Saldo primo	145.000	135.000	135.000	125.000	125.000
Årets tilgang	0	10.000	0	10.000	0
Saldo ultimo	145.000	145.000	135.000	135.000	125.000

6. Overkurs ved emission

Saldo primo	5.905.475	3.215.475
Årets tilgang	0	2.690.000
Overført til overført resultat	-5.905.475	0
Saldo ultimo	0	5.905.475

7. Overført resultat

Saldo primo	4.166.769	1.363.594
Årets tilgang	3.073.911	2.803.175
Overført fra overkurs ved emission	5.905.475	0
Saldo ultimo	13.146.155	4.166.769

8. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	2.334.000	0	1.981.845
Gæld til banker	6.125.000	300.000	0
Anden gæld	1.242.890	0	0
	9.701.890	300.000	1.981.845

Noter

9. Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Opgørelsen foretages på baggrund af ejendommens nettlejeindtægter kapitaliseret med et individuelt fastsat forrentningskrav afhængig af ejendommens beliggenhed og stand.

Årets værdiberegning af ejendommen er baseret på et estimeret afkastkrav på 5,60 %. Ændring af afkastkravet med 0,25 % vil i op- eller nedadgående retning påvirke værdien af ejendommen med hhv. t.kr. -175 eller t.kr. 192.

Opgørelsen er efter sin natur behæftet med usikkerhed.

10. Eventualforpligtelser

Selskabets huslejeforpligtelser udgør t.kr. 148 pr. statusdagen.

Der er herudover ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

11. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Selskabet har stillet for t.kr. 5.644 i ejendomme til sikkerhed for gæld til banker og kreditinstitutter. Den bogførte værdi udgør t.kr. 4.100, mens forpligtelsen udgør t.kr. 8.649 pr. statusdagen.

Selskabet har stillet andre værdipapirer og kapitalandele for t.kr. 2.835 til sikkerhed for gæld til tredje part. Den bogførte værdi udgør t.kr. 2.835, mens forpligtelsen udgør t.kr. 1.243 pr. statusdagen.

Der er herudover ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.