

**VIBA Ejendomsudvikling ApS
Marholm 32
2670 Greve**

Årsrapport

1. oktober 2015 til 30. september 2016

CVR-nr. 28719418

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 4. november 2016

Jørgen Dybbro Albrechtsen
Dirigent

Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Ledelsespåtegning	5
Revisors erklæringer	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance, aktiver	11
Balance, passiver	12
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14
Andre noteoplysninger	15

Selskabsoplysninger



REVISION OG SKAT

Selskab VIBA Ejendomsudvikling ApS
Marholm 32
2670 Greve

CVR-nr.: 28719418

Direktion Jørgen Dybbro Albrechtsen

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at drive handel med værdipapirer samt udvikling af grunde og ejendomme, herunder køb, salg udlejning og opførelse i ind og udland af fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning/måling

Det er en væsentlig forudsætning for fortsat drift, at selskabet kan opretholde sin finansiering. Der henvises til omtalen heraf under "Andre noteoplysninger".

Redegørelse for udviklingen i virksomhedens økonomiske aktiviteter

Virksomhedens økonomiske aktiviteter har udviklet sig tilfredsstillende.

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for 1. oktober 2015 til 30. september 2016 for VIBA Ejendomsudvikling ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Det er vores opfattelse, at virksomheden opfylder betingelserne for fravalg af revision.

Det er vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Greve, den 1. november 2016

Direktionen:

Jørgen Dybbro Albrechtsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i VIBA Ejendomsudvikling ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for VIBA Ejendomsudvikling ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Brøndby, den 1. november 2016

TimeVision Brøndby

Godkendt Revisionsaktieselskab
CVR. nr.: 19000435

Troels Vibe Carlsen
Registreret revisor

Generelt

Årsregnskabet er aflagt med henblik på at give et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Indregning og måling

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til den foregående regnskabsperiode.

Generelle indregningsmetoder

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

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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 i de følgende afsnit nedenfor.

Visse finansielle aktiver og gældsforpligtelser måles efterfølgende til (amortiseret) kostpris.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Ledelsen har i overensstemmelse med årsregnskabsloven valgt at sammendrage en række regnskabsposter i regnskabsposten "Bruttofortjeneste".

Bruttofortjenesten omfatter årets nettoomsætning reduceret med andre eksterne omkostninger.

Indtægtskriterier

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Værdiregulering af investeringsejendomme foretages over resultatopgørelsen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter salgsfremmende omkostninger, lokaleomkostninger, administrationsomkostninger, herunder tab på debitorer mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indeksslån samt renter af bankgæld.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, som 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til anskaffelsessummen med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers brugstider.

Mindre anskaffelser indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles til dagsværdi.

Der er anvendt en valuarvurdering til fastsættelse af investeringsejendommenes dagsværdi.

Værdiregulering foretages over resultatopgørelsen.

Lejeres refusion af omkostninger til el, vand, varme og rengøring indgår i lejeindtægten. Omkostningerne refunderes på baggrund af aftalte fordelingsnøgler ved en fordeling mellem lejerne.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommens drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommenes administration - er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommenes driftsresultat.

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger med ubetydelig risiko for værdiændringer.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

For obligationslån svarer amortiseret kostpris således til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet. For kontantlån svarer det til lånets restgæld.

Kortfristet gæld måles til amortiseret kostpris, hvilket i praksis svarer til nettorealiseringsværdi.

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 samt for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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 %.

Resultatopgørelse

REVISION OG SKAT

	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Perioden 1. oktober 2015 - 30. september 2016		
Bruttofortjeneste	99.987	118.991
Afskrivninger, anlægsaktiver	200.000	0
Resultat før finansielle poster	299.987	118.991
Andre finansielle indtægter	49	64
Andre finansielle omkostninger	-22.860	-25.649
Årets resultat	277.176	93.406
 Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	277.176	93.406
Forslag til resultatdisponering i alt	277.176	93.406

Balance

	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Aktiver pr. 30. september 2016		
1 Grunde og bygninger	2.800.000	2.600.000
Materielle anlægsaktiver i alt	2.800.000	2.600.000
<hr/>		
Anlægsaktiver i alt	2.800.000	2.600.000
<hr/>		
Likvide beholdninger	93.605	143.304
<hr/>		
Omsætningsaktiver i alt	93.605	143.304
<hr/>		
Aktiver i alt	2.893.605	2.743.304
<hr/>		

Balance

REVISION OG SKAT

	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Passiver pr. 30. september 2016		
2 Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	-1.215.725	-1.492.902
Egenkapital i alt	-1.090.725	-1.367.902
<hr/>		
Kreditinstitutter	1.900.000	1.900.000
3 Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.900.000	1.900.000
Deposita	52.500	52.500
Leverandører af varer og tjenesteydelser	18.000	7.875
Anden gæld	25.910	25.910
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.987.920	2.124.921
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.084.330	2.211.206
Gælds- og hensatte forpligtelser i alt	3.984.330	4.111.206
<hr/>		
Passiver i alt	2.893.605	2.743.304

2015/16
DKK2014/15
DKK

Egenkapitalændringer

Egenkapital primo	-1.367.901	-1.461.308
Overført resultat	277.176	93.406
Egenkapital i alt	-1.090.725	-1.367.902

Specifikation af egenkapitalen

Virksomhedskapital, primo	125.000	125.000
Virksomhedskapital i alt	125.000	125.000
Overført resultat, primo	-1.492.901	-1.586.308
Overført via resultatdisponering	277.176	93.406
Overført resultat i alt	-1.215.725	-1.492.902
Egenkapital i alt	-1.090.725	-1.367.902

1 Grunde og bygninger

Samlet anskaffelsessum primo	3.908.041	3.908.041
Samlet anskaffelsessum	3.908.041	3.908.041
Nedskrivninger, primo	-1.308.041	-1.308.041
Korrektioner af tidligere nedskrivninger	200.000	0
Samlede nedskrivninger	-1.108.041	-1.308.041
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. september	2.800.000	2.600.000

Ejendomsværdi udgør DKK 3.400.000

2 Virksomhedskapital

Virksomhedskapital, primo	125.000	125.000
Virksomhedskapital i alt	125.000	125.000

Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.

3 Langfristede gældsforpligtelser i alt

Af den langfristede del af gældsforpligtelser DKK 1.900.000 forfalder DKK 1.900.000 efter 5 år.

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at drive handel med værdipapirer samt udvikling af grunde og ejendomme, herunder køb, salg udlejning og opførelse i ind og udland af fast ejendom.

Usikkerhed om fortsat drift

Selskabets forpligtelser oversteg de samlede aktiver med TDKK 1.091 den 30. september 2016. Hovedanpartshaveren har afgivet tilbagetilrædelseserklæring på sit tilgodehavende med maksimalt TDKK 1.988 og erklæringen er gældende frem til 30. september 2017. Det er en forudsætning for selskabets fortsatte drift.

Ledelsen aflægger årsrapporten efter principperne i going concern og finder forudsætningerne herfor for opfyldte.

Eventualforpligtelser

Ingen.

Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for mellemværende med Nordea Kredit er der tinglyst ejerpantebrev i ejendommen med nom. DKK 1.900.000. Ejendommens værdi er i årsrapporten indregnet med DKK 2.800.000.