

Ejendomsselskabet Viben ApS

Guldbækvej 115, Guldbæk, 9530 Støvring
CVR-nr. 29 80 32 77

Årsrapport for 2015

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 30.05.16

Thomas Schultz
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 14
Noter	15 - 18

Selskabet

Ejendomsselskabet Viben ApS
c/o Kristian Højsleth
Guldbækvej 115, Guldbæk
9530 Støvring
Hjemsted: Rebild
CVR-nr.: 29 80 32 77

Direktion

Kristian Højsleth

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitutter

Nordea Bank
Jutlander Bank

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 for Ejendomsselskabet Viben ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Støvring, den 24. maj 2016

Direktionen

Kristian Højsleth

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Viben ApS

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Viben ApS for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis 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 for 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 selskabets 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 selskabets 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. 31.12.15 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion henviser vi til note 1 om regnskabsmæssig usikkerhed om indregning og måling.

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.

Aalborg, den 24. maj 2016

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Niels Jørgen Kristensen
Statsaut. revisor

Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter består i opførsel, udlejning, handel og udvikling af fast ejendom, finansiering og handel i almindelighed samt hermed relaterede formål efter direktionens skøn.

Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.15 - 31.12.15 udviser et resultat på DKK 1.678.493 mod DKK -864.552 for tiden 01.01.14 - 31.12.14. Balancen viser en egenkapital på DKK 6.491.814.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Selskabets finansielle stilling og resultat af virksomhedens drift i det forløbne år, fremgår i øvrigt af efterfølgende resultatopgørelse for 2015 samt balance pr. 31.12.15.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendomme er indregnet ud fra de på statusdagen gældende markedsforhold. Den aktuelle usikkerhed på ejendomsmarkedet medfører imidlertid, at der er usikkerhed omkring fastsættelse af handelsværdien.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Note	2015 DKK	2014 DKK
Bruttofortjeneste	500.024	-57.903
Resultat før af- og nedskrivninger	500.024	-57.903
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.682.100	450.000
Resultat af primær drift	2.182.124	392.097
² Andre finansielle indtægter	182.694	77.994
³ Andre finansielle omkostninger	-248.818	-1.375.043
Finansielle poster i alt	-66.124	-1.297.049
Resultat før skat	2.116.000	-904.952
Skat af årets resultat	-437.507	40.400
Årets resultat	1.678.493	-864.552
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	1.678.493	-864.552
I alt	1.678.493	-864.552

AKTIVER		31.12.15	31.12.14
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	12.400.000	8.370.000
	Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	0	650.000
4	Materielle anlægsaktiver i alt	12.400.000	9.020.000
	Andre værdipapirer og kapitalandele	1.560.940	1.458.082
	Andre tilgodehavender	357.000	350.000
	Finansielle anlægsaktiver i alt	1.917.940	1.808.082
	Anlægsaktiver i alt	14.317.940	10.828.082
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	9.406	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.157.002	1.358.762
	Udskudt skatteaktiv	0	256.400
	Andre tilgodehavender	0	64.936
	Periodeafgrænsningsposter	16.836	16.207
	Tilgodehavender i alt	1.183.244	1.696.305
5	Likvide beholdninger	7.510.163	32.731
	Omsætningsaktiver i alt	8.693.407	1.729.036
	Aktiver i alt	23.011.347	12.557.118

PASSIVER		31.12.15	31.12.14
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	6.366.814	4.603.737
6	Egenkapital i alt	6.491.814	4.728.737
	Hensættelser til udskudt skat	168.400	0
	Hensatte forpligtelser i alt	168.400	0
	Gæld til realkreditinstitutter	4.685.633	5.012.602
7	Langfristede gældsforpligtelser i alt	4.685.633	5.012.602
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	316.867	312.751
	Gæld til kreditinstitutter	3.709.335	1.543.580
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	4.962.500	3.920
	Gæld til tilknyttede virksomheder	802.904	0
	Selskabsskat	315.490	0
	Anden gæld	1.558.404	955.528
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	11.665.500	2.815.779
	Gældsforpligtelser i alt	16.351.133	7.828.381
	Passiver i alt	23.011.347	12.557.118

8 Eventualforpligtelser

9 Sikkerhedsstillelser

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Der er sket ændring i regnskabspraksis for langfristede gældsforpligtelser, således at disse nu indregnes til amortiseret kostpris mod tidligere til kursværdi pr. statusdagen. Ændringen er sket som følge af førtidsimplementering af de nye regler i årsregnskabsloven og sammenligningstallene er ikke ændret. Ændringen medfører en positiv påvirkning af årets resultat og egenkapital med t.DKK 15, mens balancesummen er uændret.

Der er sket ændring i regnskabspraksis for indregning af renteswap, således at denne nu dagsværdireguleres over egenkapitalen mod tidligere over resultatopgørelsen. Ændringen er sket som følge af førtidsimplementering af nye regler i årsregnskabsloven og sammenligningstallene er ikke ændret. Ændringen medfører en negativ påvirkning af årets resultat med t.DKK 85, mens egenkapital og balancesum er uændret.

Den anvendte regnskabspraksis er herudover uændret i forhold til foregående år.

Generelt om indregning og måling

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

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

AFLEDTE FINANSIELLE INSTRUMENTER

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender under aktiver henholdsvis i anden gæld under forpligtelser.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes direkte på egenkapitalen. Disse har indtil 31.12.14 været indregnet i resultatopgørelsen sammen med ændringer i værdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætningen er i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 32 ikke præsenteret i resultatopgørelsen som særskilt post, men sammendraget med visse omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger samt afkast af værdipapirer og kapitalandele.

Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videre salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen.

Ved opgørelsen af det fremtidige, løbende driftsafkast indregnes leje i overensstemmelse med indgående kontrakter, og der fradrages driftsomkostninger, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde investeringsejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Ved opgørelsen af faktor til kapitalisering skønnes der er forrentningskrav hos en køber under hensyntagen til investeringsejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand, klausuler om lejeregulering og opsigelse i indgående lejekontrakter samt det eksisterende renteniveau ved regnskabsårets udløb. I anskaffelsesåret indregnes udlejningsejendomme til anskaffessummen.

Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, måles til dagsværdi i balancen.

Andre tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser og indregnes i balancen med den gældende skatteprocent.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet. Gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme indregnes herefter til amortiseret kostpris. Disse er indtil 31.12.14 målt til dagsværdi ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- og nedskrivning over resultatopgørelsen.

kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Renteswap indregnes til dagsværdi.

1. Regnskabsmæssig usikkerhed om indregning og måling

Selskabets ejendomme er indregnet ud fra de på statusdagen gældende markedsforhold. Den aktuelle usikkerhed på ejendomsmarkedet medfører imidlertid, at der er usikkerhed omkring fastsættelse af handelsværdien.

	2015	2014
	DKK	DKK

2. Andre finansielle indtægter

Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	65.491	75.738
Øvrige finansielle indtægter	117.203	2.256
I alt	182.694	77.994

3. Andre finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	46.959	0
Øvrige finansielle omkostninger	201.859	1.375.043
I alt	248.818	1.375.043

4. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Materielle an- lægsaktiver under udførel- se og forudbe- taling for materielle an- lægsaktiver
Kostpris pr. 31.12.14	9.914.766	650.000
Tilgang i året	30.347.900	0
Afgang i året	-27.447.900	0
Overførsler i årets løb til/fra andre poster	650.000	-650.000
Kostpris pr. 31.12.15	13.464.766	0
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.14	1.544.766	0
Årets tilbageførsel af tidligere års nedskrivninger	-480.000	0
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.15	1.064.766	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	12.400.000	0

5. Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindestående på t.DKK 7.478, som indestår på deponeringskonto vedrørende afhændelse af ejendom og som først kan udbetales, når alle handelens betingelser er opfyldt, og overdragelsen er endelig.

6. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.14 - 31.12.14</i>		
Saldo pr. 01.01.14	125.000	5.468.289
Forslag til resultatdisponering	0	-864.552
Saldo pr. 31.12.14	125.000	4.603.737

Egenkapitalopgørelse 01.01.15 - 31.12.15

Saldo pr. 01.01.15	125.000	4.603.737
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	110.567
Forslag til resultatdisponering	0	1.678.493
Skat af egenkapitalbevægelser	0	-25.983
Saldo pr. 31.12.15	125.000	6.366.814

7. Gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.15	Gæld i alt 31.12.14
Gæld til realkreditinstitutter	316.867	3.378.678	5.002.500	5.325.353
I alt	316.867	3.378.678	5.002.500	5.325.353

8. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 forholdsmæssigt for skattekrav og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

9. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er der tinglyst ejerpantebreve t.DKK 2.750 i selskabets ejendomme, bogført værdi t.DKK 8.850.

Til sikkerhed for mellemværende med ejerforeninger er der tinglyst ejerpantebreve t.DKK 110 i selskabets ejendomme, bogført værdi t.DKK 12.400.

Til sikkerhed for realkreditgæld er der tinglyst realkreditpantebreve t.DKK 6.560 i selskabets ejendomme, bogført værdi t.DKK 8.850.

Selvskyldnerkaution for pengeinstituts mellemværende med 3. part. Engagement udgør pr. 31.12.15 t.DKK 3.186.