

# Vienberg Byg og Erhverv ApS

Vedbæk Strandvej 365  
2950 Vedbæk

Årsrapport  
1. oktober 2016 - 30. september 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**14/01/2018**

---

**Elisabeth Lüth Vienberg**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

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

**Påtegninger**

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

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	5
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	7
-------------------------	---

Balance .....	8
---------------	---

Noter .....	10
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**            Vienberg Byg og Erhverv ApS  
                                  Vedbæk Strandvej 365  
                                  2950 Vedbæk

                                  Telefonnummer: 23828080

                                  CVR-nr: 30006429

                                  Regnskabsår: 01/10/2016 - 30/09/2017

# Ledelsespåtegning

Ledelses påtegning:

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for perioden 1. oktober 2016 - 30. september 2017 for Vienberg Byg og Erhverv ApS .

Årsrapporten er, i det væsentlige, aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vedbæk, den 14. januar 2018

Elisabeth Lüth Vienberg

Ronnie Lüth Vienberg

Vedbæk, den 21/01/2018

## **Direktion**

Elisabeth Lüth Vienberg  
Direktør

Ronnie Lüth Vienberg  
Direktør

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Årsrapporten for 2016/17 er, i det væsentligste, aflagt i overensstemmelse med årsregn-skabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år. Om den anvendte regnskabspraksis kan i øvrigt oplyses følgende:

Generelt om indregning:

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

Aktiver indregnes i balance, 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 forpligtelsernes 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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genvindingsværdi.

## RESULTATOPGØRELSEN

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler, tab på debitorer m.v.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, samt tillæg og godtgørelse af acontoskatteordningen m.v. Finansielle indtægter- omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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, og direkte på

egenkapitalen med den del der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

#### Balancen

##### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme indregnes til kostpris med tillæg af købsomkostninger og måles efterfølgende til dagsværdi. Værdiregulering til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen under nettoomsætning. Indtægtsførte værdireguleringer overføres til reserve for investeringsaktiver under egenkapitalen.

Afholdte omkostninger, der tilfører en ejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til det tidspunkt hvor ejendomme blev indregnet som aktiv, og som medfører en forøgelse af dagsværdien opgjort umiddelbart før afholdelse af omkostningerne, tillægges kostprisen som forbedringer.

Dagsværdien fastsættes efter en individuel vurdering af hver enkelt ejendom i porteføljen og opgøres med udgangspunkt i sammenlignelige priser suppleret med afkastbaserede værdiansættelser.

Ved opgørelse af dagsværdien efter en afkastbaseret metode tages der udgangspunkt i forventede lejeindtægter, fratrukket forventede drifts-, administrations- og standardvedligeholdelsesomkostninger.

##### Omsætningsejendomme

Omsætningsejendomme måles til kostpris. Er nettorealisationseværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi. Kostpris for omsætningsejendomme opgøres som salgssum med fradrag for omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed og udvikling i forventet salgspris.

##### 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 aconto skatter.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde for opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, opgøres udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, indregnes med den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning af skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inde fra samme juridiske skatteenhed.

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.

##### Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

# Resultatopgørelse 1. okt. 2016 - 30. sep. 2017

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Nettoomsætning .....		440.844	355.114
Eksterne omkostninger .....		-41.364	-3.609
Ejendomsomkostninger .....		-330.946	-186.883
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>68.534</b>	<b>164.622</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>68.534</b>	<b>164.622</b>
Andre finansielle indtægter .....		50.838	91.569
Øvrige finansielle omkostninger .....		-70.523	-64.590
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>48.849</b>	<b>191.601</b>
Skat af årets resultat .....		0	0
<b>Årets resultat .....</b>		<b>48.849</b>	<b>191.601</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		48.849	191.601
<b>I alt .....</b>		<b>48.849</b>	<b>191.601</b>

# Balance 30. september 2017

## Aktiver

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Grunde og bygninger .....		3.247.321	2.695.000
<b>Materielle aktiver i alt .....</b>		<b>3.247.321</b>	<b>2.695.000</b>
<b>Langfristede aktiver i alt .....</b>		<b>3.247.321</b>	<b>2.695.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		4.739	39.738
Andre tilgodehavender .....		2.500	25.000
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>7.239</b>	<b>64.738</b>
Likvide beholdninger .....		4.900	947
<b>Kortfristede aktiver i alt .....</b>		<b>12.139</b>	<b>65.685</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>3.259.460</b>	<b>2.760.685</b>



# Balance 30. september 2017

## Passiver

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Registreret kapital mv. ....		125.000	125.000
Andre reserver .....		1.755.840	1.743.511
Overført resultat .....		19.147	-29.702
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>1.899.987</b>	<b>1.838.809</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		720.750	736.250
<b>Langfristede forpligtelser i alt .....</b>		<b>720.750</b>	<b>736.250</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		400.000	
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		238.723	185.626
<b>Kortfristede forpligtelser i alt .....</b>		<b>638.723</b>	<b>185.626</b>
<b>Forpligtelser i alt .....</b>		<b>1.359.473</b>	<b>921.876</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>3.259.460</b>	<b>2.760.685</b>

# Noter

## **1. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold**

Selskabets formål er køb og salg af fast ejendom, samt efter direktionens opfattelse hermed beslægtet virksomhed