

# Vienberg Byg og Erhverv ApS

Grønnegade 32, st  
2970 Hørsholm

Årsrapport  
1. oktober 2017 - 30. september 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

28/02/2019

Carina Lüth Vienberg  
Dirigent

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

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

**Påtegninger**

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

**Ledelsesberetning**

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

**Årsregnskab**

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

Resultatopgørelse .....	8
-------------------------	---

Balance .....	9
---------------	---

Noter .....	11
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**      Vienberg Byg og Erhverv ApS  
Grønnegade 32, st  
2970 Hørsholm

Telefonnummer: 23828080

CVR-nr: 30006429

Regnskabsår: 01/10/2017 - 30/09/2018

# Ledelsespåtegning

Ledelses påtegning:

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for perioden 1. oktober 2017 - 30. september 2018 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.

Hørsholm, den 28/02/2019

## **Direktion**

Elisabeth Lüth Vienberg

Ronnie Lüth Vienberg

# Ledelsesberetning

## Væsentligeste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består hovedsageligt at opkøb af ejendomme til udlejning samt opkøb af ejendom til reovering og efterfølgende videresalg.

## Udvikling af aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses af direktionen for tilfredsstillende og efter forventninger. I regnskabsåret 2017/18 har selskabet erhvervet 3 nye ejendomme. Ejendommens formål er pr. regnskabsafleggelsen endnu ej bestemt af direktionen hvorfor de er indregnet pr. 30.09.2018 til kostpris. Ejendommene er for regnskabs året ikke opskrevet fra anskaffelsessummen men forventes opskrevet i regnskabsåret 18/19 når selskabets direktion afgør formålet med de tilgæede ejendomme.

Udover tilgangen af 3 nye ejendomme i selskabet, har dette afviklet sin gæld til ekstern långiver og derved minimiseret selskabets finansielle omkostninger for kommende regnskabsår.

## Begivenheder efter årsregnskabs afslutning

Ingen

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Årsrapporten for 2017/18 er, i det væsentligste, aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens 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. 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 nettorealisationsværdien 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. 2017 - 30. sep. 2018

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Nettoomsætning .....		440.090	440.844
Eksterne omkostninger .....		-18.303	-41.364
Ejendomsomkostninger .....		-285.712	-330.946
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>136.075</b>	<b>68.534</b>
Andre driftsomkostninger .....		-28.683	0
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>107.392</b>	<b>68.534</b>
Andre finansielle indtægter .....			50.838
Øvrige finansielle omkostninger .....		-112.536	-70.523
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>-5.144</b>	<b>48.849</b>
Skat af årets resultat .....		1.132	0
<b>Årets resultat .....</b>		<b>-4.012</b>	<b>48.849</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		-4.012	48.849
<b>I alt .....</b>		<b>-4.012</b>	<b>48.849</b>



# Balance 30. september 2018

## Aktiver

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Grunde og bygninger .....		3.053.435	3.247.321
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....		48.000	0
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>3.101.435</b>	<b>3.247.321</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>3.101.435</b>	<b>0</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		0	4.379
Tilgodehavende skat .....		1.132	0
Andre tilgodehavender .....		0	2.500
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>1.132</b>	<b>7.239</b>
Likvide beholdninger .....		21.773	4.900
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>22.905</b>	<b>12.139</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>3.124.340</b>	<b>3.259.460</b>

# Balance 30. september 2018

## Passiver

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Registreret kapital mv. ....		125.000	125.000
Andre reserver .....		1.755.840	1.755.840
Overført resultat .....		15.135	19.147
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>1.895.975</b>	<b>1.899.987</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		0	720.750
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>0</b>	<b>720.750</b>
Gældsforpligtelser til associerede virksomheder .....		1.135.616	400.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		92.749	238.723
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.228.365</b>	<b>638.723</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.228.365</b>	<b>1.359.473</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>3.124.340</b>	<b>3.259.460</b>

# Noter

## 1. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	<b>2017/18</b>
Gennemsnitligt antal ansatte .....	0