

---

# *Ryborg Ejendomme ApS*

## Årsrapport for 2012

---

CVR-nr. 75 25 41 13

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling  
den 4 /6 2013

Torkil Ryborg  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

## **Ledelsesberetning**

Selskabsoplysninger 4

Beretning 5

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Noter til årsrapporten 9

Regnskabspraksis 12

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 for Ryborg Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brønshøj, den 4. juni 2013

**Direktion**

Torkil Ryborg

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Ryborg Ejendomme ApS

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ryborg Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Forbehold

### *Grundlag for konklusion med forbehold*

Selskabet har ikke opnået tilsagn om de nødvendige lån til at sikre finansiering af driften i det kommende år. Usikkerheden omkring udfaldet af den fremtidige finansiering medfører væsentlig usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften.

# Den uafhængige revisors erklæringer

## Konklusion med forbehold

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra indvirkningerne af det forhold, der er beskrevet i "Grundlag for konklusion med forbehold", giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Udlån til moderselskabet Vito Holding ApS på TDKK 2.239 kan på nuværende tidspunkt ikke tilbagebetales, som følge af selskabets finansielle situation og værdiansættelsen af dette er behæftet med usikkerhed. Der henvises til omtale i "note 8".

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 4. juni 2013

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

John G. Sørensen

statsautoriseret revisor

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Ryborg Ejendomme ApS Hustoftevej 15 2700 Brønshøj  CVR-nr.: 75 25 41 13 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Brønshøj
<b>Direktion</b>	Torkil Ryborg
<b>Revision</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup
<b>Pengeinstitut</b>	Spar Nord Bank A/S Skelagervej 15 9100 Aalborg

# Beretning

## Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af ejendommen på Hustoftevej 15, 2700 Brønshøj.

## Markedsoverblik

Selskabets ejendom er ikke udlejet og har været udbudt til salg gennem hele regnskabsåret. Ejendommen er nu udbudt til en lavere pris end tidligere. Udbudsprisen overstiger væsentligt ejendommens regnskabsmæssige værdi og der forventes derfor en gevinst, når et salg gennemføres.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2012 udviser et underskud på DKK 441.423, og selskabets balance pr. 31. december 2012 udviser en negativ egenkapital på DKK 42.882.

Selskabets resultat og økonomiske udvikling levede ikke op til forventningerne og anses ikke for tilfredsstillende.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2012 DKK	2011 DKK
Andre eksterne omkostninger		-345.270	-363.679
<b>Bruttoresultat</b>		<b>-345.270</b>	<b>-363.679</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-40.819	-40.819
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-386.089</b>	<b>-404.498</b>
Finansielle indtægter	2	107.877	60.389
Finansielle omkostninger		-163.211	-170.562
<b>Resultat før skat</b>		<b>-441.423</b>	<b>-514.671</b>
Skat af årets resultat		0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-441.423</b>	<b>-514.671</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-441.423	-514.671
		<b>-441.423</b>	<b>-514.671</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2012 DKK	2011 DKK
Grunde og bygninger		2.257.424	2.298.243
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>2.257.424</b>	<b>2.298.243</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>2.257.424</b>	<b>2.298.243</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.239.044	2.157.542
Andre tilgodehavender		31.526	22.961
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse		0	27.675
Periodeafgrænsningsposter		13.489	13.003
<b>Tilgodehavender</b>		<b>2.284.059</b>	<b>2.221.181</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>2.284.059</b>	<b>2.221.181</b>
<b>Aktiver</b>		<b>4.541.483</b>	<b>4.519.424</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2012 DKK	2011 DKK
Selskabskapital		200.000	200.000
Overført resultat		-242.882	198.541
<b>Egenkapital</b>	<b>3</b>	<b>-42.882</b>	<b>398.541</b>
Hensættelse til udskudt skat		0	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter		856.316	958.472
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>5</b>	<b>856.316</b>	<b>958.472</b>
Gæld til realkreditinstitutter	5	87.514	71.436
Kreditinstitutter		3.569.969	3.046.975
Leverandører af varer og tjenesteydelser		41.315	44.000
Anden gæld		29.251	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.728.049</b>	<b>3.162.411</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>4.584.365</b>	<b>4.120.883</b>
<b>Passiver</b>		<b>4.541.483</b>	<b>4.519.424</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		
Nærtstående parter og ejerforhold	7		

# Noter til årsrapporten

## 1 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet har endnu ikke opnået tilsagn om de nødvendige lån til at sikre finansiering af driften i det kommende år. Der forstås forhandlinger med banken omkring afvikling af engagementet.

Der er usikkerhed omkring værdiansættelsen af tilgodehavendet med moderselskabet Vito Holding ApS på TDKK 2.265 som følge af dette selskabs finansielle situation. Ledelsen forventer at kunne afvikle ejendomme i både moderselskabet og Ryborg Ejendomme ApS, der på vilkår der sikrer afvikling af lån og kan sikre den fortsatte drift i selskabet.

	<u>2012</u> DKK	<u>2011</u> DKK
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	107.877	59.714
Andre finansielle indtægter	0	675
	<u><b>107.877</b></u>	<u><b>60.389</b></u>

## 3 Egenkapital

	<u>Selskabskapital</u> DKK	<u>Overført resultat</u> DKK	<u>I alt</u> DKK
Egenkapital 1. januar	200.000	198.541	398.541
Årets resultat	0	-441.423	-441.423
<b>Egenkapital 31. december</b>	<u><b>200.000</b></u>	<u><b>-242.882</b></u>	<u><b>-42.882</b></u>

# Noter til årsrapporten

## 4 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger
	DKK
Kostpris 1. januar	3.251.808
Kostpris 31. december	3.251.808
Ned- og afskrivninger 1. januar	953.565
Årets afskrivninger	40.819
Ned- og afskrivninger 31. december	994.384
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>2.257.424</b>

Værdien af danske grunde og bygninger udgør ifølge seneste offentlig vurdering DKK 9.150.000.

## 5 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2012	2011
	DKK	DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	484.129	601.292
Mellem 1 og 5 år	372.187	357.180
Langfristet del	856.316	958.472
Inden for 1 år	87.514	71.436
	<b>943.830</b>	<b>1.029.908</b>

## 6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Eventualforpligtelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld er der givet pant i ejendom DKK 1.599.000, hvis regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2012 udgør DKK 2.257.424.

## Noter til årsrapporten

### 6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser (fortsat)

Ejerpantebrev i ejendommen på DKK 5.000.000 er deponeret til sikkerhed for alt mellemværende med kreditinstituttet.

Der er overfor moderselskabets bank stillet kaution for alt mellemværende.

Banken har omlagt selskabets kreditfaciliteter der indebærer, at der til og med 1. oktober 2012 ikke tilskrives renter. Banken fastholder kravet om forrentning af alle kreditfaciliteter med en rentesats svarende til den til enhver tid gældende morarente-/procesrente, der p.t. udgør 7,45 %.

### 7 Nærtstående parter og ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Vito Holding ApS, København

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Ryborg Ejendomme ApS for 2012 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2012 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover 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 tilbageførsler 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.

## Resultatopgørelsen

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder indirekte produktionsomkostninger og omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

### Finansielle poster

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

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

## Regnskabspraksis

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder. Skatteeffekten af sambeskatningenKoncernforbundne virksomheder fordeles på såvel overskuds- som underskudsgivende danske virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud). De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Produktionsbygninger 33 1/3 år

Fordringer på ejendommen afskrives over 10 år

Avance og tab ved løbende udskiftning af materiale anlægsaktiver og omkostningsføres under " Andre driftsindtægter" og " Andre driftsomkostninger".

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.300 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

#### Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten dattervirksomheder og associerede virksomheder den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab og med tillæg af resterende værdi af positiv forskelsværdi (goodwill) og fradrag af en resterende negativ forskelsværdi (negativ goodwill).

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne og de associerede virksomheder.

# Regnskabspraksis

## Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender samt for tilgodehavender fra salg tillige med en generel nedskrivning baseret på selskabets erfaringer fra tidligere år.

## Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

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.

## Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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 acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

## Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen 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 renteomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.