
Ryborg Ejendomme ApS

Årsrapport for 2013

CVR-nr. 75 25 41 13

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 23/05 2014

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 11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 for Ryborg Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brønshøj, den 23. maj 2014

Direktion

Torkil Ryborg

Frank Nielsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Ryborg Ejendomme ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ryborg Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Baseret på den udførte udvidede gennemgang er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Udlån til moderselskabet Vito Holding ApS på TDKK 2.341 kan på nuværende tidspunkt ikke tilbagebetales, som følge af selskabets finansielle situation og værdiansættelsen af dette er behæftet med usikkerhed.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

København, den 23. maj 2014

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

John G. Sørensen

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ryborg Ejendomme ApS
Hustoftevej 15
2700 Brønshøj

CVR-nr.: 75 25 41 13
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Hjemstedskommune: Brønshøj

Direktion

Torkil Ryborg
Frank Nielsen

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup

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 2013 udviser et overskud på DKK 1.357.855, og selskabets balance pr. 31. december 2013 udviser en egenkapital på DKK 1.314.973.

Selskabets resultat er påvirket af en akkord på DKK 1.557.000, som banken har eftergivet på deres resttilgodehavende overfor selskabet. Denne akkordering af selskabets gæld overfor banken fremgår under finansielle indtægter.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2013 DKK	2012 DKK
Andre eksterne omkostninger		-241.032	-345.270
Bruttoresultat		-241.032	-345.270
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-40.819	-40.819
Resultat før finansielle poster		-281.851	-386.089
Finansielle indtægter	1	1.668.718	107.877
Finansielle omkostninger		-29.012	-163.211
Resultat før skat		1.357.855	-441.423
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		1.357.855	-441.423

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		1.357.855	-441.423
		1.357.855	-441.423

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2013 DKK	2012 DKK
Grunde og bygninger		2.216.605	2.257.424
Materielle anlægsaktiver	3	2.216.605	2.257.424
Anlægsaktiver		2.216.605	2.257.424
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.341.259	2.239.044
Andre tilgodehavender		32.715	31.526
Periodeafgrænsningsposter		13.985	13.489
Tilgodehavender		2.387.959	2.284.059
Omsætningsaktiver		2.387.959	2.284.059
Aktiver		4.604.564	4.541.483

Balance 31. december

Passiver

	Note	2013 DKK	2012 DKK
Selskabskapital		200.000	200.000
Overført resultat		1.114.973	-242.882
Egenkapital	2	1.314.973	-42.882
Gæld til realkreditinstitutter		768.260	856.316
Anden gæld		2.363.032	0
Langfristede gældsforpligtelser	4	3.131.292	856.316
Gæld til realkreditinstitutter	4	88.057	87.514
Kreditinstitutter		0	3.569.969
Leverandører af varer og tjenesteydelser		41.315	41.315
Anden gæld		28.927	29.251
Kortfristede gældsforpligtelser		158.299	3.728.049
Gældsforpligtelser		3.289.591	4.584.365
Passiver		4.604.564	4.541.483
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	5		
Nærtstående parter og ejerforhold	6		

Noter til årsrapporten

	2013	2012
	DKK	DKK
1 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	111.715	107.877
Akkord, bankgæld	1.557.000	0
Andre finansielle indtægter	3	0
	<u>1.668.718</u>	<u>107.877</u>

2 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	200.000	-242.882	-42.882
Årets resultat	0	1.357.855	1.357.855
Egenkapital 31. december	<u>200.000</u>	<u>1.114.973</u>	<u>1.314.973</u>

3 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger
	DKK
Kostpris 1. januar	3.251.808
Kostpris 31. december	3.251.808
Ned- og afskrivninger 1. januar	994.384
Årets afskrivninger	40.819
Ned- og afskrivninger 31. december	1.035.203
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>2.216.605</u>

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

Noter til årsrapporten

4 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:

	2013 DKK	2012 DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	416.031	484.129
Mellem 1 og 5 år	352.229	372.187
Langfristet del	768.260	856.316
Inden for 1 år	88.057	87.514
	856.317	943.830
Anden gæld		
Mellem 1 og 5 år	2.363.032	0
Langfristet del	2.363.032	0
Inden for 1 år	28.927	29.251
	2.391.959	29.251

5 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 2.216.605.

6 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 2013 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2013 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 sambeskattningenKoncernforbundne 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.

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.

Regnskabspraksis

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 nominel værdi.