
Ryborg Ejendomme ApS

Årsrapport for 2014

CVR-nr. 75 25 41 13

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 24/6 2015

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 2014 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brønshøj, den 24. juni 2015

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 2014. 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Udlån til moderselskabet Vito Holding ApS på TDKK 2.458 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 24. juni 2015

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jens Olsson

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 2014 udviser et underskud på DKK 380.854, og selskabets balance pr. 31. december 2014 udviser en egenkapital på DKK 934.119.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2014 DKK	2013 DKK
Nettoomsætning		50.000	0
Andre eksterne omkostninger		-477.248	-241.032
Bruttoresultat		-427.248	-241.032
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-40.819	-40.819
Resultat før finansielle poster		-468.067	-281.851
Finansielle indtægter	1	118.751	1.668.718
Finansielle omkostninger		-31.538	-29.012
Resultat før skat		-380.854	1.357.855
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		-380.854	1.357.855

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-380.854	1.357.855
		-380.854	1.357.855

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2014 DKK	2013 DKK
Grunde og bygninger		2.175.786	2.216.605
Materielle anlægsaktiver	3	2.175.786	2.216.605
Anlægsaktiver		2.175.786	2.216.605
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.458.322	2.341.259
Andre tilgodehavender		9.431	32.715
Periodeafgrænsningsposter		14.827	13.985
Tilgodehavender		2.482.580	2.387.959
Omsætningsaktiver		2.482.580	2.387.959
Aktiver		4.658.366	4.604.564

Balance 31. december

Passiver

	Note	2014 DKK	2013 DKK
Selskabskapital		200.000	200.000
Overført resultat		734.119	1.114.973
Egenkapital	2	934.119	1.314.973
Gæld til realkreditinstitutter		677.815	768.260
Anden gæld		2.363.032	2.363.032
Langfristede gældsforpligtelser	4	3.040.847	3.131.292
Gæld til realkreditinstitutter	4	89.528	88.057
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.000	41.315
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		550.276	0
Anden gæld		28.596	28.927
Kortfristede gældsforpligtelser		683.400	158.299
Gældsforpligtelser		3.724.247	3.289.591
Passiver		4.658.366	4.604.564
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	5		
Ejerforhold	6		

Noter til årsrapporten

	2014	2013
	DKK	DKK
1 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	117.063	111.715
Akkord, bankgæld	0	1.557.000
Andre finansielle indtægter	1.688	3
	118.751	1.668.718

2 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	200.000	1.114.973	1.314.973
Årets resultat	0	-380.854	-380.854
Egenkapital 31. december	200.000	734.119	934.119

Selskabskapitalen består af 200 anparter à nominelt DKK 100. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

3 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger
	DKK
Kostpris 1. januar	3.251.808
Kostpris 31. december	3.251.808
Ned- og afskrivninger 1. januar	1.035.203
Årets afskrivninger	40.819
Ned- og afskrivninger 31. december	1.076.022
Regnskabsmæssig værdi 31. december	2.175.786

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:

	<u>2014</u> DKK	<u>2013</u> DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	319.703	416.031
Mellem 1 og 5 år	358.112	352.229
Langfristet del	<u>677.815</u>	<u>768.260</u>
Inden for 1 år	<u>89.528</u>	<u>88.057</u>
	<u>767.343</u>	<u>856.317</u>
Anden gæld		
Mellem 1 og 5 år	<u>2.363.032</u>	<u>2.363.032</u>
Langfristet del	<u>2.363.032</u>	<u>2.363.032</u>
Inden for 1 år	0	0
Øvrig kortfristet gæld	<u>28.596</u>	<u>28.927</u>
	<u>2.391.628</u>	<u>2.391.959</u>

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 2014 udgør DKK 2.175.786.

Noter til årsrapporten

6 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 2014 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2014 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

Nettoomsætning

Huslejeindtægter periodiseres og medtages i resultatopgørelsen svarende til udlejede perioder, uanset forfaldtidspunkt.

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.

Regnskabspraksis

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.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder. Skatteeffekten af sambeskattningen Koncernforbundne 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 12.600 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.

Regnskabspraksis

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

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 proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning 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.