

**Viby Erhverv K/S**

**CVR-nr. 27605729**

**Årsrapport 2012**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 06.03.2013.

**Dirigent**

---

Navn: Lars Nyberg

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2012	7
Balance pr. 31.12.2012	8
Egenkapitalopgørelse for 2012	10
Noter	11

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Viby Erhverv K/S  
Harevænget 73  
5800 Nyborg

CVR-nr.: 27605729

Hjemsted: Nyborg

Regnskabsår: 01.01.2012 - 31.12.2012

### **Bestyrelse**

Henrik Sonne-Schmidt, formand  
Lars Nyberg

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Arosgaarden, Åboulevarden 31  
8100 Aarhus C

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012 for Viby Erhverv K/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2012 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nyborg, den 09.02.2013

## Bestyrelse

Henrik Sonne-Schmidt  
formand

Lars Nyberg

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Viby Erhverv K/S

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Viby Erhverv K/S for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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 for 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, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

#### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tilføjelse til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, den 09.02.2013

#### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Erling Brødbæk  
statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er ejerskab og udlejning af ejendommen, matr. nr. 9 Bo, Viby by, beliggende Rudolfgårdsvej 6 A, 8260 Viby J.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat viser et underskud på 1.527 t.kr., der foreslås disponeret som anført i resultatopgørelsen. Egenkapitalen udgør herefter i alt 935 t.kr. pr. 31.12.2012.

Det negative resultat kan primært henføres til værdiregulering af ejendommen til dagsværdi, der udgør ÷1.000 t.kr., jf. bestemmelserne i årsregnskabsloven. Den anvendte afkastprocent er på 7,5 (sidste år 7), svarende til markedsniveauet for investeringsejendomme af denne type, stand og beliggenhed.

Selskabets ejendom har i 2012 ikke været udlejet, hvilket har været medvirkende til årets negative resultat. Genudlejningsbestrebelse er igangsat, men selskabets samlede aktivitet og resultat anses for tilfredsstillende.

Det er ledelsens opfattelse, at selskabet har et fornødent kapitalberedskab til gennemførelse af den planlagte drift for 2013.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter.

#### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter samt amortisering af finansielle aktiver.

#### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger samt amortisering af finansielle forpligtelser.

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsjendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i posten "Andre reserver". Denne reserve nedreguleres ved en lavere dagsværdi. Nedreguleringen på investeringsaktiver indregnes i resultatopgørelsen.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

#### Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til vedligeholdelse af ejendomme.

Andre hensatte forpligtelser indregnes og måles som det bedste skøn over de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne. Hensatte forpligtelser med en forventet forfaldstid, der ligger ud over et år fra balancedagen, måles til tilbagediskonteret værdi.

#### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til dagsværdi. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i posten "Andre reserver". Denne reserve nedreguleres ved en lavere dagsværdi.

#### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse for 2012**

	<u>Note</u>	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 kr.</u>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(1.000.000)	(1.000.000)
Andre eksterne omkostninger		<u>(253.054)</u>	<u>(303.478)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>(1.253.054)</b>	<b>(1.303.478)</b>
Andre finansielle indtægter	1	11.703	31.881
Andre finansielle omkostninger	2	<u>(285.945)</u>	<u>(268.133)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>(1.527.296)</u></b>	<b><u>(1.539.730)</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Andre reserver		(484.551)	(1.000.000)
Overført resultat		<u>(1.042.745)</u>	<u>(539.730)</u>
		<b><u>(1.527.296)</u></b>	<b><u>(1.539.730)</u></b>

**Balance pr. 31.12.2012**

	<u>Note</u>	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 kr.</u>
Investeringsejendomme		12.500.000	13.500.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<u>12.500.000</u>	<u>13.500.000</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>12.500.000</u>	<u>13.500.000</u>
Andre tilgodehavender		7.059	4.818
<b>Tilgodehavender</b>		<u>7.059</u>	<u>4.818</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>411.251</u>	<u>942.066</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>418.310</u>	<u>946.884</u>
<b>Aktiver</b>		<u><u>12.918.310</u></u>	<u><u>14.446.884</u></u>

**Balance pr. 31.12.2012**

	<u>Note</u>	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 kr.</u>
Virksomhedskapital	4	800.000	800.000
Øvrige reserver		0	484.551
Overført overskud eller underskud		135.226	1.177.971
<b>Egenkapital</b>		<b>935.226</b>	<b>2.462.522</b>
Andre hensatte forpligtelser		78.366	78.366
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>78.366</b>	<b>78.366</b>
Gæld til realkreditinstitutter		11.200.000	11.200.000
Anden gæld	5	382.603	175.021
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>11.582.603</b>	<b>11.375.021</b>
Bankgæld		303.515	513.867
Anden gæld	6	18.600	17.108
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>322.115</b>	<b>530.975</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>11.904.718</b>	<b>11.905.996</b>
<b>Passiver</b>		<b>12.918.310</b>	<b>14.446.884</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

**Egenkapitalopgørelse for 2012**

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Øvrige reserver kr.</b>	<b>Overført overskud eller under- skud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	800.000	484.551	1.177.971	2.462.522
Årets resultat	0	(484.551)	(1.042.745)	(1.527.296)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>800.000</b>	<b>0</b>	<b>135.226</b>	<b>935.226</b>

## Noter

	<u>2012</u> <u>kr.</u>	<u>2011</u> <u>kr.</u>
<b>1. Andre finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter i øvrigt	11.703	9.762
Valutakursreguleringer	0	22.119
	<u>11.703</u>	<u>31.881</u>
	<u>2012</u> <u>kr.</u>	<u>2011</u> <u>kr.</u>
<b>2. Andre finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger i øvrigt	285.945	255.860
Øvrige finansielle omkostninger	0	12.273
	<u>285.945</u>	<u>268.133</u>
		<u>Investerings-</u> <u>ejendomme</u> <u>kr.</u>
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		12.917.540
<b>Kostpris ultimo</b>		<u>12.917.540</u>
Opskrivninger primo		582.460
Tilbageførsel af opskrivninger		(582.460)
<b>Opskrivninger ultimo</b>		<u>0</u>
Årets nedskrivninger		(417.540)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>		<u>(417.540)</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<u>12.500.000</u>
<b>4. Virksomhedskapital</b>		
Stamkapitalen udgør 1.000.000 kr.		
	<u>2012</u> <u>kr.</u>	<u>2011</u> <u>kr.</u>
<b>5. Anden gæld</b>		
Andre skyldige omkostninger	382.603	175.021
	<u>382.603</u>	<u>175.021</u>

## Noter

	<u>2012</u> <u>kr.</u>	<u>2011</u> <u>kr.</u>
<b>6. Anden gæld</b>		
Andre skyldige omkostninger	18.600	17.108
	<u>18.600</u>	<u>17.108</u>

## 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i ejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2012 udgør 12.500 t.kr.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev i ejendommen på i alt 2.000 t.kr., som er stillet til sikkerhed for bankgæld.