

Viby Erhverv K/S
CVR-nr. 27605729

Årsrapport 2013

Godkendt på selskabets generalforsamling den 12.03.2014

Dirigent

Navn:

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|-------------------------------------|-------------|
| Virksomhedsoplysninger | 1 |
| Ledelsespåtegning | 2 |
| Den uafhængige revisors erklæringer | 3 |
| Ledelsesberetning | 4 |
| Anvendt regnskabspraksis | 5 |
| Resultatopgørelse for 2013 | 7 |
| Balance pr. 31.12.2013 | 8 |
| Egenkapitalopgørelse for 2013 | 10 |
| Noter | 11 |

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Viby Erhverv K/S
Harevænget 73
5800 Nyborg

CVR-nr.: 27605729

Hjemsted: Nyborg

Regnskabsår: 01.01.2013 - 31.12.2013

Bestyrelse

Henrik Sonne-Schmidt, formand
Lars Nyberg

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Arosgaarden, Åboulevarden 31
8100 Aarhus C

Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013 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. 31.12.2013 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nyborg, den 21.02.2014

Bestyrelse

Henrik Sonne-Schmidt
formand

Lars Nyberg

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Viby Erhverv K/S

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Viby Erhverv K/S for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, 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 revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – dansk revisorerers 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 det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013 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 udvidede gennemgang af årsregnskabet.

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

Aarhus, den 21.02.2014

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 2.956 t.kr., der foreslås disponeret som anført i resultatopgørelsen.

Det negative resultat kan primært henføres til værdiregulering af ejendommen til dagsværdi, der udgør (2.500) t.kr., jf. bestemmelserne i årsregnskabsloven. Den anvendte afkastprocent er på 8,00 (sidste år 8,00), svarende til markedsniveauet for investeringsejendomme af denne type, stand og beliggenhed.

Selskabets ejendom har i 2013 ikke været udlejet, hvilket har været medvirkende til årets negative resultat. Genudlejningsbestrebelse er igangværende, men selskabets samlede aktivitet og resultat anses for utilfredsstillende.

Egenkapitalen udgør pr. 31.12.2013 i alt (1.620) t.kr. og egenkapitalen er derved tabt. Egenkapitalen forventes reetableret ved egen indtjening samt via kapitalforhøjelse i det kommende år.

Det er ledelsens opfattelse, at selskabet har et fornødent kapitalberedskab til gennemførelse af den planlagte drift for 2014, betinget af kapitalejernes godkendelse af en kapitalforhøjelse. Der er afgivet betinget forhåndstilsagn til kapitalforhøjelse fra selskabets større kapitalejere, repræsenterende mere end halvdelen af virksomhedskapitalen.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Som følge af vanskelige markedsvilkår for ejendomsmarkedet er der væsentlig usikkerhed ved måling af virksomhedens investeringsejendom, der i regnskabet er målt til 10 mio. kr. Ledelsen har gennemført nedskrivningstest og beregnet genindvendingsværdien via en afkastbaseret model. Der er usikkerhed knyttet til de forudsætninger, der ligger til grund for målingen, men det er sammenfattende ledelsens vurdering, at målingerne er baseret på forudsætninger som anses for forsvarlige og realistiske.

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 2013

| | <u>Note</u> | <u>2013 kr.</u> | <u>2012 kr.</u> |
|--|-------------|---------------------------|---------------------------|
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | | (2.500.000) | (1.000.000) |
| Andre eksterne omkostninger | | <u>(272.901)</u> | <u>(253.054)</u> |
| Driftsresultat | | (2.772.901) | (1.253.054) |
| | | | |
| Andre finansielle indtægter | 2 | 1.168 | 11.703 |
| Andre finansielle omkostninger | 3 | <u>(183.866)</u> | <u>(285.945)</u> |
| Årets resultat | | <u>(2.955.599)</u> | <u>(1.527.296)</u> |
| | | | |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Andre reserver | | 0 | (484.551) |
| Overført resultat | | <u>(2.955.599)</u> | <u>(1.042.745)</u> |
| | | (2.955.599) | (1.527.296) |

Balance pr. 31.12.2013

| | <u>Note</u> | <u>2013 kr.</u> | <u>2012 kr.</u> |
|---------------------------------|-------------|-----------------------|-----------------------|
| Investeringsejendomme | | 10.000.000 | 12.500.000 |
| Materielle anlægsaktiver | 4 | 10.000.000 | 12.500.000 |
| Anlægsaktiver | | 10.000.000 | 12.500.000 |
| Andre tilgodehavender | | 4.899 | 7.059 |
| Tilgodehavender | | 4.899 | 7.059 |
| Likvide beholdninger | | 262.039 | 411.251 |
| Omsætningsaktiver | | 266.938 | 418.310 |
| Aktiver | | 10.266.938 | 12.918.310 |

Balance pr. 31.12.2013

| | <u>Note</u> | <u>2013 kr.</u> | <u>2012 kr.</u> |
|--|-------------|---------------------------|--------------------------|
| Virksomhedskapital | 5 | 1.200.000 | 800.000 |
| Øvrige reserver | | 0 | (484.551) |
| Overført overskud eller underskud | | <u>(2.820.374)</u> | <u>619.777</u> |
| Egenkapital | | <u>(1.620.374)</u> | <u>935.226</u> |
| | | | |
| Andre hensatte forpligtelser | | <u>78.366</u> | <u>78.366</u> |
| Hensatte forpligtelser | | <u>78.366</u> | <u>78.366</u> |
| | | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 11.200.000 | 11.200.000 |
| Anden gæld | | <u>592.596</u> | <u>382.603</u> |
| Langfristede gældsforpligtelser | | <u>11.792.596</u> | <u>11.582.603</u> |
| | | | |
| Bankgæld | | 0 | 303.515 |
| Anden gæld | 6 | <u>16.350</u> | <u>18.600</u> |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | <u>16.350</u> | <u>322.115</u> |
| | | | |
| Gældsforpligtelser | | <u>11.808.946</u> | <u>11.904.718</u> |
| | | | |
| Passiver | | <u>10.266.938</u> | <u>12.918.310</u> |
| | | | |
| Usikkerhed ved indregning og måling | 1 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 7 | | |

Egenkapitalopgørelse for 2013

| | Virksomheds- kapital kr. | Overført overskud eller underskud kr. | I alt kr. |
|---------------------------|---|--|----------------------|
| Egenkapital primo | 800.000 | 135.225 | 935.225 |
| Kapitalforhøjelse | 400.000 | 0 | 400.000 |
| Årets resultat | 0 | (2.955.599) | (2.955.599) |
| Egenkapital ultimo | 1.200.000 | (2.820.374) | (1.620.374) |

Noter

1. Usikkerhed ved indregning og måling

Som følge af vanskelige markedsvilkår for ejendomsmarkedet er der væsentlig usikkerhed ved måling af virksomhedens investeringsejendom, der i regnskabet er målt til 10 mio. kr. Ledelsen har gennemført nedskrivningstest og beregnet genindvendingsværdien via en afkastbaseret model. Der er usikkerhed knyttet til de forudsætninger, der ligger til grund for målingen, men det er sammenfattende ledelsens vurdering, at målingerne er baseret på forudsætninger som anses for forsvarlige og realistiske.

| | <u>2013</u> kr. | <u>2012</u> kr. |
|--|--------------------|---|
| 2. Andre finansielle indtægter | | |
| Renteindtægter i øvrigt | 1.168 | 11.703 |
| | 1.168 | 11.703 |
| | | |
| | <u>2013</u> kr. | <u>2012</u> kr. |
| 3. Andre finansielle omkostninger | | |
| Renteomkostninger i øvrigt | 183.866 | 285.945 |
| | 183.866 | 285.945 |
| | | |
| | | <u>Investerings- ejendomme</u> kr. |
| 4. Materielle anlægsaktiver | | |
| Kostpris primo | | 12.917.540 |
| Kostpris ultimo | | 12.917.540 |
| Dagsværdireguleringer primo | | (417.540) |
| Årets dagsværdireguleringer | | (2.500.000) |
| Dagsværdireguleringer ultimo | | (2.917.540) |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | | 10.000.000 |
| | | |
| | <u>Antal</u> | <u>Pålydende værdi</u> kr. |
| 5. Virksomhedskapital | | <u>Nominel værdi</u> kr. |
| Samkapitalen | 100 | 12.000,00 |
| | 100 | 1.200.000 |

Noter

| | <u>2013</u> <u>kr.</u> | <u>2012</u> <u>kr.</u> |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Bevægelser i virksomhedskapitalen | | |
| Virksomhedskapital primo | 800.000 | 800.000 |
| Kapitalforhøjelse | 400.000 | 0 |
| Virksomhedskapital ultimo | <u>1.200.000</u> | <u>800.000</u> |
| | <u>2013</u> <u>kr.</u> | <u>2012</u> <u>kr.</u> |
| 6. Anden gæld | | |
| Andre skyldige omkostninger | 16.350 | 18.600 |
| | <u>16.350</u> | <u>18.600</u> |

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i ejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2013 udgør 10.000 t.kr.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev i ejendommen på i alt 2,0 mio. kr., som er i selskabets behold.