

# VIBYGÅRD GODS A/S

Strandgade 19  
4000 Roskilde

Årsrapport  
1. oktober 2016 - 30. september 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**06/03/2018**

---

**Mogens Jørgensen**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors erklæringer .....	5
---	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	6
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	10
-------------------------	----

Balance .....	11
---------------	----

Egenkapitalopgørelse .....	13
----------------------------	----

Noter .....	14
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	VIBYGÅRD GODS A/S Strandgade 19 4000 Roskilde
	CVR-nr: 20052848 Regnskabsår: 01/10/2016 - 30/09/2017
<b>Bankforbindelse</b>	Jyske Bank 4683 Rønnede
<b>Revisor</b>	ØSTDANSK REVISION, GODKENDT REVISIONSANPARTSSELSKAB Agro Food Park 13 8200 Aarhus N DK Danmark CVR-nr: 32451195 P-enhed: 1015515933

# Ledespåtegning

Ledelsen aflægger hermed årsrapport for 2016/2017 for Vibygård Gods A/S.

Ledelsen erklærer:

- at årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven
- at årsrapporten giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver og passiver, finansielle stilling og resultat

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 06/03/2018

## Direktion

Mogens Jørgensen

## Bestyrelse

Mogens Jørgensen

Jette Thygesen

Christian Heslet Jørgensen

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i VIBYGÅRD GODS A/S

## Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for VIBYGÅRD GODS A/S for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017. 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 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.

### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus N., 06/03/2018

Jens Faurholt , mne33755

Registreret revisor

ØSTDANSK REVISION, GODKENDT REVISIONSANPARTSSELSKAB

CVR: 32451195

# Ledelsesberetning

## Selskabets væsentligste aktivitet

Vibygaard Gods aktivitet har hidtil omfattet driften af de økologiske landbrug på Vibygaard, Arnakke, Ørstedgaard og Slåenkær, salg af økologiske fødevarer fra Frydenholm A/S og udlejning af ejendomme i Vibygaard Ejendomme og udlejning af pakketerminalen i Bjæverskov.

## Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Koncernen bestående af Vibygaard, Vibygaard Ejendomme, Frydenholm, Arnakke Gods A/S og Ørstedgaard A/S (søsterselskab) har i 2008 indgået swapaftaler med Jyske Bank for ca. 99 mio. kr.

Swapaftalerne blev indgået i Arnakke Gods A/S og Ørstedgaard A/S for at sikre en fast rente. Der er krydskautationer imellem koncernens selskaber.

Swapaftalerne har medført en negativ markedsværdi på 70,6 mio. kr. primo regnskabsåret og krav om markant øgede bidragssatser på realkreditgælden. Sammen med udløbet af afdragsfriheden på de underliggende lån har det betydet, at koncernen har indledt forhandlinger med Jyske Bank og Nykredit for at få en samlet løsning for finansieringen i koncernen. Forhandlingerne med Nykredit er afsluttet til koncernens tilfredshed, mens forhandlingerne med Jyske Bank fortsat er igangværende.

Det er ledelsens opfattelse, at den samlede egenkapital i koncernen kan inddække de negative markedsværdier af swapaftalerne, der er på 51,3 mio. kr. ved udgangen af regnskabsåret.

Der er iværksat en plan, hvor driften af de samlede jordtilliggende og Arnakke gård er overdraget til Christian Heslet Jørgensen. Formålet hermed er at minimere risikoen på driften og skabe en motiveret, kvalificeret og stabil drift af ejendommene, bl.a. med henblik på indfrielse af de negative markedsværdier af swapaftalerne med Jyske Bank.

Alle aktiviteter i Frydenholm A/S er afviklet pr. 1/7 2017 og indregnet i årsregnskabet.

Ledelsen forventer, at selskabet har en likvid beholdning på ca. 10 mio. kr. og en sikringskonto på 10 mio. kr. primo 2018 når kornlagrene og driftsmateriellet er solgt.

## Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsregnskabet.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Selskabets andel af resultatet i Ørstedgård Svineproduktion K/S er indregnet i "Indtægter af andre kapitalandele" hvor det hidtil har været indregnet i bruttoresultatet. Resultatet af kapitandelen udgjorde kr. -461.549 for regnskabsåret 2015/16, som er ændret i sammenligningstillene.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerende amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes, herunder indregnes værdiregulering af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsel som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi.

Ændring i dagsværdi af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige aktiver og forpligtelser, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen.

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætningen

Indtægter ved salg af varer og tjenesteydelser optages i resultatopgørelsen på fakturerings tidspunktet. Nettoomsætningen sammendrages efter ÅRL § 32.

### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Råvarer og hjælpematerialer omfatter kostpris for årets solgte varer og varer medgået til produktionen i året.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til maskinstation, vedligeholdelse, energi, ejendomsskatter, forsikringer, leje af jord, administration mv.

Omkostningen til forpagtning af landbrugsjord indregnes i resultatopgørelsen for samme år som høsten fra arealet indregnes uanset betalingstidspunkt.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inkl. feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring mv. af virksomhedens medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne refusioner fra offentlige myndigheder.

### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, som kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til bevægelser direkte i egenkapitalen.

Ved beregningen er anvendt en skatteprocent på 22%.

## **Balance**

### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver afskrives efter forventet levetid. Målingen sker til kostpriser med fradrag for akkumulerede afskrivninger og tillæg af foretagne opskrivninger. Afskrivningerne fordeles liniært over aktivernes forventede levetid:

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger 50 år.

Beboelseshuse 100 år.

Produktionsanlæg og maskiner 10 år.

Der afskrives ikke på jord og grunde.

### **Finansielle anlægsaktiver**

Kapitalandele i tilknyttede selskaber associerede virksomheder er indregnet i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter moderselskabets regnskabspraksis.

Andre kapitalandele måles til kostpris.

### **Materielle omsætningsaktiver**

Indkøbte varebeholdninger værdimåles til kostpris.

Planter i vækst (jordbeholdninger) defineres som biologiske aktiver og måles til dagsværdi.

Beholdninger omfattende afgrøder til salg måles til kostpris, det opgøres som dagsværdien på høsttidspunktet, nedskrevet til eventuel lavere nettorealiseringsværdi på balancetidspunktet.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Gældforpligtelser**

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstituttet, leverandørgæld og gæld til tilknyttede virksomheder, indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenue efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdi.

### **Skyldig skat og udskudt skat**

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 aconto-skatter.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoaktiver måles til realisationsværdi.

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. Ændringer i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatsen indregnes i egenkapitalen med den del, der kan henføres til bevægelser direkte i egenkapitalen og øvrige ændringer indregnes i resultatopgørelsen.

# Resultatopgørelse 1. okt. 2016 - 30. sep. 2017

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>-1.485.135</b>	<b>2.416.193</b>
Personaleomkostninger .....	1	-732.253	-671.566
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		-1.001.990	-1.032.895
<b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....		<b>-3.219.378</b>	<b>711.732</b>
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver .....		-34.330.396	9.890.831
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder .....		0	3.491
Andre finansielle indtægter .....		160.019	133.648
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder .....		-20.626	-100.465
Andre finansielle omkostninger .....		-2.392.629	-2.375.432
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>-39.803.010</b>	<b>8.263.805</b>
Skat af årets resultat .....		775.000	468.528
<b>Årets resultat</b> .....		<b>-39.028.010</b>	<b>8.732.333</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode .....		0	-1.546.000
Overført resultat .....		-39.028.010	10.278.333
<b>I alt</b> .....		<b>-39.028.010</b>	<b>8.732.333</b>

# Balance 30. september 2017

## Aktiver

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Grunde og bygninger .....		68.050.254	67.618.523
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....		1.532.808	1.172.029
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>69.583.062</b>	<b>68.790.552</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....		3.835.775	2.644.691
Kapitalandele i associerede virksomheder .....		4.925.310	2.674.020
Andre værdipapirer og kapitalandele .....		1.200.000	0
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>9.961.085</b>	<b>5.318.711</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>79.544.147</b>	<b>74.109.263</b>
Varer under fremstilling .....		185.750	1.549.892
Fremstillede varer og handelsvarer .....		4.005.725	8.391.257
<b>Varebeholdninger i alt .....</b>		<b>4.191.475</b>	<b>9.941.149</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....		883.707	140.550
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		18.237.686	19.099.056
Andre tilgodehavender .....		4.041.833	5.567.104
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>23.163.226</b>	<b>24.806.710</b>
Likvide beholdninger .....		13.093.587	22.009.914
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>40.448.288</b>	<b>56.757.773</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>119.992.435</b>	<b>130.867.036</b>

# Balance 30. september 2017

## Passiver

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Registreret kapital mv. ....	3	500.000	500.000
Reserve for opskrivninger .....		28.419.045	29.190.953
Overført resultat .....		-28.264.993	9.837.109
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>654.052</b>	<b>39.528.062</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		9.621.000	10.550.000
Hensættelser vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....		28.375.911	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>37.996.911</b>	<b>10.550.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		52.027.798	52.027.798
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>4</b>	<b>52.027.798</b>	<b>52.027.798</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		1.586.153	2.624.594
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		4.346.110	2.232.761
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		23.381.411	23.903.821
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>29.313.674</b>	<b>28.761.176</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>81.341.472</b>	<b>80.788.974</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>119.992.435</b>	<b>130.867.036</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. okt. 2016 - 30. sep. 2017

	<b>Registreret kapital mv. kr.</b>	<b>Reserve for opskrivninger kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital, primo .....	500.000	29.190.953	9.837.109	39.528.062
Andre værdireguleringer af egenkapitalen .....	0	154.000	0	154.000
Årets resultat .....	0	0	-39.028.010	-39.028.010
Opløsning af tidligere års opskrivning .....	0	-925.908	925.908	0
Egenkapital, ultimo .....	500.000	28.419.045	-28.264.993	654.052

# Noter

## 1. Personaleomkostninger

	2016/17 t.kr.	2015/16 t.kr.
Løn og gager	712	613
Pensionsbidrag	0	0
Andre omkostninger til social sikring	24	29
Andre personaleomkostninger	-4	30
	<b>732</b>	<b>672</b>

Antal fuldtidsbeskæftigede: 3

## 2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.	Andre anlæg mv. kr.
Kostpris primo	39.841.501	3.208.778
Tilgang	1.000.000	912.000
Afgang	0	-270.000
Afgang anskaffelsessum udgåede aktiver	0	-468.151
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>40.841.501</b>	<b>3.382.627</b>
Opskrivninger primo	34.118.045	0
Årets opskrivning	0	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>34.118.045</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivning primo	-6.341.023	-2.036.749
Årets afskrivning	-568.269	-433.721
Tilbageførsel ved afgang	0	152.500
Tilbageførsel ved udgåede aktiver	0	468.151
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b>-6.909.292</b>	<b>-1.849.819</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>68.050.254</b>	<b>1.532.808</b>

### 3. Registreret kapital mv.

Aktiekapitalen er opdelt i klasser.

Kapitalklasse A kr. 50.000

Kapitalklasse B kr. 50.000

Kapitalklasse C kr. 400.000

### 4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	0	43.700.000

Kursværdi af langfristet gæld kr. 54.042.000.

### 5. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk med tilknyttede virksomheder for betaling af skat af sambeskatningsindkomsten.

### 6. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for mellemværender med pengeinstitut på kr. 0 er indlagt skadesløshedsbreve kr. 18.581.000 i ejendomme med bogført værdi kr. 58.938.991.

Til sikkerhed for mellemværender med pengeinstitut på kr. 0 er indlagt skadesløshedsbreve kr. 15.500.000 i ejendomme med bogført værdi kr. 8.334.064.

Til sikkerhed for mellemværender med pengeinstitut på kr. 0 er indlagt sikringskonto i pengeinstitut stort kr. 10.000.000.

Til sikkerhed overfor ejerforening er indlagt ejerpantebrev kr. 20.000 i ejendomme med bogført værdi kr. 1.153.530.

Selskabet har stillet kaution og indlagt ovennævnte skadesløshedsbreve kr. 18.581.000 og kr. 15.500.000 og sikringskonto kr. 10.000.000 som sikkerhed overfor Ørstedgaard A/S' og Arnakke Gods A/S's engagementer med pengeinstitut.

### 7. Oplysning om andre arrangementer som ikke er indregnet i balancen

Selskabet har forpligtet sig til at gennemføre omlægning af realkreditbelåningen i Vibygård Ejendomme A/S, Arnakke Gods A/S og Ørstedgård A/S. Pr. 30/9 2017 mangler nedbringelse af gæld overfor Ørstedgaard A/S kr. 9.819.000 og overfor Arnakke Gods A/S kr. 2.700.000.

Forpligtelserne er indregnet i årsrapporten.