

# Viby Sjælland 2008 ApS

Rømersgade 5, 1362 København K  
CVR-nr. 30 61 45 85

## Årsrapport for 2015

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 22.06.16

Ilya Katsnelson  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 14
Noter	15 - 17

---

---

**Selskabet**

---

Viby Sjælland 2008 ApS  
c/o Katsnelson  
Rømersgade 5  
1362 København K  
Hjemsted: København  
CVR-nr.: 30 61 45 85  
Stiftet: 12. juni 2007  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Ilya Katsnelson

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Modervirksomhed**

---

KK Invest ApS, Store Strandstræde 21, 1255 København K

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 for Viby Sjælland 2008 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 22. juni 2016

**Direktionen**

Ilya Katsnelson

**Til kapitalejeren i Viby Sjælland 2008 ApS****PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET**

Vi har revideret årsregnskabet for Viby Sjælland 2008 ApS for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis 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 selskabets 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 selskabets 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. 31.12.15 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vor konklusion, gør vi opmærksom på, at der er usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften. Vi henviser til note 1, hvori ledelsen nærmere redegør for forholdet. Det er således usikkert, hvorvidt der opnås tilsagn om finansieringen af driften og nødvendige investeringer. Det er ledelsens opfattelse, at kreditten vil blive ydet og aflægges derfor årsrapport med fortsat drift for øje.

## UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

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

København, den 22. juni 2016

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Dan Knudsen  
Statsaut. revisor

### **Hovedaktiviteter**

Selskabets formål er investering i ejendomsprojekter.

### **Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.15 - 31.12.15 udviser et resultat på DKK -1.402.416 mod t.DKK 686 for tiden 01.01.14 - 31.12.14. Balancen viser en egenkapital på DKK -6.579.511.

Ledelsen finder årets resultat som forventet.

På baggrund af årets og tidligere års underskud, har selskabet tabt mere end 50 % af selskabskapitalen og er således omfattet af kapitaltabsreglerne i selskabsloven. Ledelsen er opmærksom herpå.

Årsrapporten er aflagt under forudsætning af fortsat drift. Den fortsatte drift forudsætter, at selskabets kreditfaciliteter kan udvides og opretholdes i takt med finansieringsbehovet.

Selskabets fortsatte drift er forbundet med væsentlig usikkerhed, men det er ledelsens vurdering, at der kan opnås tilsagn om de nødvendige kreditfaciliteter.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Selskabet har umiddelbart efter regnskabsårets afslutning afhændet det eneste aktiv, investeringsejendommen. Salget af investeringsejendommen har medført at selskabet har fået frigivet likviditet på t.DKK 9.535. Herudover er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling negativt.

## Resultatopgørelse

Note	2015 DKK	2014 t.DKK
<b>Bruttotab</b>	<b>-645.050</b>	<b>-163</b>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>	<b>-645.050</b>	<b>-163</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	1.510
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>-645.050</b>	<b>1.347</b>
Andre finansielle indtægter	14.350	27
Andre finansielle omkostninger	-771.716	-688
<b>Finansielle poster i alt</b>	<b>-757.366</b>	<b>-661</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>-1.402.416</b>	<b>686</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	-1.402.416	686
<b>I alt</b>	<b>-1.402.416</b>	<b>686</b>



<b>AKTIVER</b>		31.12.15	31.12.14
		DKK	t.DKK
Note			
	Investeringsejendomme	9.535.000	9.535
2	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>9.535.000</b>	<b>9.535</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>9.535.000</b>	<b>9.535</b>
	Andre tilgodehavender	0	281
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>0</b>	<b>281</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>0</b>	<b>281</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>9.535.000</b>	<b>9.816</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.15	31.12.14
Note		DKK	t.DKK
	Selskabskapital	125.000	125
	Overført resultat	-6.704.511	-5.302
3	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-6.579.511</b>	<b>-5.177</b>
	Gæld til tilknyttede virksomheder	5.165.962	5.166
4	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>5.165.962</b>	<b>5.166</b>
	Gæld til kreditinstitutter	338	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	170.875	180
	Anden gæld	10.777.336	9.647
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>10.948.549</b>	<b>9.827</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>16.114.511</b>	<b>14.993</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>9.535.000</b>	<b>9.816</b>

5 Eventualforpligtelser

6 Sikkerhedsstillelser

**GENERELT**

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

**Ændring i anvendt regnskabspraksis**

Selskabet har ændret regnskabspraksis på følgende områder:

- Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Tidligere blev investeringsejendomme indregnet og målt til kostpris. Ændringen indebærer at egenkapitalen pr. 31.12.15 forøges med t.DKK 1.509.

Sammenligningstal for 2014 er tilrettet i balance, resultatopgørelse og noter for så vidt angår ændring af regnskabspraksis vedrørende investeringsejendomme.

Den akkumulerede effekt af praksisændringerne ved regnskabsårets begyndelse er indregnet direkte på egenkapitalen primo indeværende regnskabsår. Ændringen af regnskabspraksis har ikke haft nogen skattemæssig effekt.

Den samlede virkning af den indregnede effekt som følge af praksisændringer udgør en forøgelse af årets resultat før skat med t.DKK 0. Årets skat af praksisændringen udgør t.DKK 0. Balancesummen forøges med t.DKK 1.509, mens egenkapitalen pr. 31.12.15 forøges med t.DKK 1.509.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

**Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

## **RESULTATOPGØRELSE**

### **Bruttotab**

Bruttotab indeholder lejeindtægter, ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

### **Andre eksterne omkostninger**

Heri indregnes omkostninger til administration, lokaler og tab på debitorer.

### **Finansielle poster**

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger.

### **Skatter**

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videre salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

### Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

**Aktuelle og udskudte skatter**

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

**Gældsforpligtelser**

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles ligeledes til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

## 1. Regnskabsmæssig usikkerhed om going concern

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 er følgende usikkerhed om going concern væsentlig at bemærke, idet det har haft betydelig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Selskabet har tabt mere end 50% af selskabskapitalen.

Årsrapporten er aflagt under forudsætning af fortsat drift. Den fortsatte drift forudsætter, at selskabets kreditfaciliteter kan udvides og opretholdes i takt med finansieringsbehovet.

Selskabets fortsatte drift er forbundet med væsentlig usikkerhed, men det er ledelsens vurdering, at der kan opnås tilsagn om de nødvendige kreditfaciliteter.

## 2. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 31.12.14	8.025.301
Regulering som følge af ændring i regnskabspraksis	1.509.699
Kostpris pr. 31.12.15	9.535.000
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	9.535.000
Forskelsbeløb mellem værdien indregnet i balancen og værdien, såfremt opskrivning ikke havde været foretaget pr. 31.12.15	1.509.699

Selskabet har efter status afhændet investeringsejendommen.

Handelsværdien t.DKK 9.535 må anses at være udtryk for dagsværdien, da handlen er foretaget umiddelbart efter statusdag.

### 3. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.14 - 31.12.14</i>		
Saldo pr. 01.01.14	125.000	-5.988.556
Forslag til resultatdisponering	0	686.461
Saldo pr. 31.12.14	125.000	-5.302.095

### *Egenkapitalopgørelse 01.01.15 - 31.12.15*

Saldo pr. 01.01.15	125.000	-5.302.095
Forslag til resultatdisponering	0	-1.402.416
Saldo pr. 31.12.15	125.000	-6.704.511

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

Selskabskapitalen består af:

	Antal	Pålydende værdi
Kapitalandele	125.000	1

### 4. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31.12.15 DKK	Gæld i alt 31.12.14 t.DKK
Gæld til tilknyttede virksomheder	5.165.962	5.166
I alt	5.165.962	5.166



## 5. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 solidarisk og ubegrænset sammen med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat. Den samlede skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber på balancedagen er endnu ikke opgjort. Der henvises til administrationselskabet KK Invest ApS' årsregnskab for yderligere oplysninger. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten mv.

Selskabet har visse løbende retssager. Det er ledelsens opfattelse, at disse retssager ikke vil have væsentlig indflydelse på selskabets finansielle stilling.

## 6. Sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 5.900, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 9.650. Ejerpantebrevene er fordelt på i alt t.DKK 1.400 og t.DKK 4.500 deponeret til sikkerhed for gældsbrev til R&M Holding ApS.