

Visby Invest ApS

Bredgade 23 C

4000 Roskilde

CVR-nr. 30916204

Årsrapport for 2015

8. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 21. juni 2016

Rasmus Visby
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 for Visby Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 21. juni 2016

Direktion

Rasmus Visby
Direktør

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Visby Invest ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Visby Invest ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på at selskabet har tabt anpartskapitalen og er dermed omfattet af kapitalreglerne i selskabslovens § 119. Som følge af det negative resultat er likviditeten anstrengt, og vi henviser til note 6, hvori ledelsen redegør for hvorfor årsregnskabet aflægges under forudsætning om fortsat drift og omtaler kapitaltabet.

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

Brøndby, den 21. juni 2016

Jan Rasmussen

Statsautoriseret revisor

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Visby Invest ApS Bredgade 23 C 4000 Roskilde
CVR-nr.	30916204
Stiftelsesdato	10. oktober 2007
Regnskabsår	1. januar 2015 - 31. december 2015
Direktion	Rasmus Visby, Direktør
Revisor	ASSET Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab Kirkebjerg Parkvej 12 2605 Brøndby CVR-nr.: 34901694

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at udleje ejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 udviser et resultat på kr. -120.385, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en balancesum på kr. 12.438.180, og en egenkapital på kr. -1.817.181.

Selskabet har tabt anpartskapitalen og er dermed omfattet af selskabslovens bestemmelser om kapitaltab. Selskabslovens krav om fremlæggelse for generalforsamlingen er overholdt. Ledelsen forventer at kunne reetablere kapitalen ved positive resultater af den fremtidige drift.

Selskabets likviditet er anstrengt som følge af det negative driftsresultat. Selskabets gæld er primært til hovedanpartshaveren. Anpartshaveren har afgivet støtte- og tilbagetrædelseserklæring, hvori det tilkendegives, at anpartshaveren vil tilføre tilstrækkelig likviditet til at selskabet kan betale sine forpligtelser i takt med at de forfalder, såfremt selskabet ikke har tilstrækkelig likviditet hertil. Anpartshaveren har endvidere tilkendegivet at ville træde tilbage for øvrige kreditorer.

Årsregnskabet aflægges under forudsætning om fortsat drift.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Visby Invest ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen på tidspunktet for levering og risikoens overgang, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt. Omsætningen opgøres efter fradrag af moms, afgifter og rabatter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende salg og administration.

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	100 år	0%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen. Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		102.455	-137.219
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-123.900	0
Driftsresultat		-21.445	-137.219
Finansielle omkostninger	1	-98.940	-328.295
Resultat før skat		-120.385	-465.514
Årets resultat		-120.385	-465.514
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-120.385	-465.514
		-120.385	-465.514

Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger	2	12.266.097	7.783.734
Materielle anlægsaktiver		<u>12.266.097</u>	<u>7.783.734</u>
Deposita		34.000	34.000
Finansielle anlægsaktiver		<u>34.000</u>	<u>34.000</u>
Anlægsaktiver		<u>12.300.097</u>	<u>7.817.734</u>
Andre tilgodehavender		35.052	35.319
Tilgodehavender		<u>35.052</u>	<u>35.319</u>
Likvide beholdninger		<u>103.031</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver		<u>138.083</u>	<u>35.319</u>
Aktiver		<u>12.438.180</u>	<u>7.853.053</u>

Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	3	125.000	125.000
Overført resultat	4	-1.942.181	-1.821.796
Egenkapital		-1.817.181	-1.696.796
Gæld til realkreditinstitutter		8.202.631	0
Langfristede gældsforpligtelser		8.202.631	0
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		404.000	0
Gæld til banker		0	2.115.743
Leverandører af varer og tjenesteydelser		63.157	8.750
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.361.028	7.399.129
Anden gæld		224.545	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		0	26.227
Kortfristede gældsforpligtelser		6.052.730	9.549.849
Gældsforpligtelser		14.255.361	9.549.849
Passiver		12.438.180	7.853.053
Ejerskab	5		
Usikkerhed om going concern	6		
Eventualforpligtelser	7		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	8		

Noter

1. Finansielle omkostninger

	2015	2014
Andre finansielle omkostninger	98.940	328.295
	98.940	328.295

2. Grunde og bygninger

Kostpris primo	7.783.735	5.108.621
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	4.606.262	2.675.113
Kostpris ultimo	12.389.997	7.783.734

Årets afskrivninger	-123.900	0
Af- og nedskrivninger ultimo	-123.900	0

Regnskabsmæssig værdi ultimo	12.266.097	7.783.734
-------------------------------------	-------------------	------------------

3. Virksomhedskapital

	2015	2014
Saldo primo	125.000	125.000
Saldo ultimo	125.000	125.000

Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

4. Overført resultat

Saldo primo	-1.821.796	-1.356.282
Årets tilgang	-120.385	-465.514
Saldo ultimo	-1.942.181	-1.821.796

5. Ejerskab

Følgende anpartshavere ejer minimum 5% af anpartskapitalen eller repræsenterer minimum 5% af stemmerne: Bufo ApS, CVR nr.: 29 97 45 94.

6. Usikkerhed om going concern

Selskabet har tabt anpartskapitalen og er dermed omfattet af selskabslovens bestemmelser om kapitaltab. Selskabslovens krav om fremlæggelse for generalforsamlingen er overholdt. Ledelsen forventer at kunne reetablere kapitalen ved positive resultater af den fremtidige drift.

Selskabets likviditet er anstrengt som følge af det negative driftsresultat. Selskabets gæld er primært til realkreditinstitutter. Anpartshaveren har afgivet støtte- og tilbagetrædelseserklæring, hvori det tilkendegives, at anpartshaveren vil tilføre tilstrækkelig likviditet til at selskabets kan betale sine forpligtelser i takt med at de forfalder, såfremt selskabet ikke har tilstrækkelig likviditet hertil. Anpartshaveren har endvidere tilkendegivet at ville træde tilbage for øvrige kreditorer.

Noter

Årsregnskabet aflægges under forudsætning om fortsat drift.

7. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Bufo ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

8. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, t.kr. 8.606, har selskabet udstedt ejerpantebrev t.kr. 8.800 i grunder og bygninger.