
Ejendomsselskabet Viby A/S

Vindingvej 2 A, 7100 Vejle

Årsrapport for 2015

CVR-nr. 36 01 70 07

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 25/2 2016

Steen Sandgaard
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 4

Balance 31. december 5

Noter til årsrapporten 7

Regnskabspraksis 11

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Ejendomsselskabet Viby A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 25. februar 2016

Direktion

Steen Sandgaard

Bestyrelse

Søren Tommy Sørensen
formand

Peer Grønborg Guldbrandsen

Niels Quist Johansen

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Viby A/S

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Viby A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af 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 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Trekantområdet, den 25. februar 2016

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Jan Bunk Harbo Larsen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet Viby A/S
Vindingvej 2 A
7100 Vejle

CVR-nr.: 36 01 70 07
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Hjemstedskommune: Vejle

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at drive ejendommene beliggende Damagervej 20A, Damagervej 25 samt Markvangen 2, 8260 Viby J.

Bestyrelse

Søren Tommy Sørensen, formand
Peer Grønborg Guldbrandsen
Niels Quist Johansen

Direktion

Steen Sandgaard

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Herredsvej 32
7100 Vejle

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 DKK (12 mdr)	2014 DKK (6 mdr)
Nettoomsætning		3.523.050	1.717.400
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	995.270	0
Andre eksterne omkostninger		-606.395	-223.849
Bruttoresultat		3.911.925	1.493.551
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	3	427.564	-1.416.226
Finansielle indtægter	4	1.268	0
Finansielle omkostninger	5	-1.103.016	-780.569
Resultat før skat		3.237.741	-703.244
Skat af årets resultat	6	-752.638	154.677
Årets resultat		2.485.103	-548.567

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført resultat	2.485.103	-548.567
	2.485.103	-548.567

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Investeringsejendomme		60.800.000	59.804.730
Materielle anlægsaktiver	7	60.800.000	59.804.730
Anlægsaktiver		60.800.000	59.804.730
Andre tilgodehavender		1.126	0
Udskudt skatteaktiv	9	0	154.677
Selskabsskat		0	175.000
Periodeafgrænsningsposter		28.460	0
Tilgodehavender		29.586	329.677
Likvide beholdninger		32.583	582.466
Omsætningsaktiver		62.169	912.143
Aktiver		60.862.169	60.716.873

Balance 31. december

Passiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital		10.000.000	10.000.000
Overført resultat		1.936.536	-548.567
Egenkapital	8	11.936.536	9.451.433
Hensættelse til udskudt skat	9	76.750	0
Hensatte forpligtelser		76.750	0
Gæld til realkreditinstitutter		47.199.696	48.251.632
Anden gæld		0	1.343.484
Langfristede gældsforpligtelser	10	47.199.696	49.595.116
Gæld til realkreditinstitutter	10	586.857	586.438
Leverandører af varer og tjenesteydelser		80.102	40.749
Selskabsskat		102.932	0
Anden gæld		879.296	1.043.137
Kortfristede gældsforpligtelser		1.649.187	1.670.324
Gældsforpligtelser		48.848.883	51.265.440
Passiver		60.862.169	60.716.873
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	11		

Noter til årsrapporten

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Som følge af de generelle økonomiske usikkerheder og dermed lave aktivitet på ejendomsmarkedet, knytter der sig en usikkerhed til fastsættelsen af værdien af selskabets ejendom.

På trods af de foretagne værdireguleringer vil der fortsat være usikkerhed forbundet med værdiansættelsen, særligt såfremt ejendommen skal tvangsrealiseres indenfor en kort tidsperiode, ligesom der knytter sig usikkerhed til budgettet, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet, hvilket kan have betydning for værdiansættelsen af ejendommen.

Det er dog ledelsens opfattelse, at den indregnede værdi, efter de foretagne værdireguleringer, på bedst mulig vis afspejler ejendommens dagsværdi.

	2015 DKK (12 mdr)	2014 DKK (6 mdr)
2 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af ændret afkastkrav	995.270	0
	995.270	0
3 Værdireguleringer af finansielle forpligtelser		
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	427.564	-1.416.226
	427.564	-1.416.226
4 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	1.268	0
	1.268	0
5 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	1.103.016	780.569
	1.103.016	780.569

Noter til årsrapporten

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	DKK (12 mdr)	DKK (6 mdr)
6 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	372.675	0
Årets udskudte skat	231.427	-154.677
Regulering af skat vedrørende tidligere år	148.536	0
	<u>752.638</u>	<u>-154.677</u>
7 Aktiver der måles til dagsværdi		Investerings- ejendomme
		<u>DKK</u>
Kostpris 1. januar		<u>59.804.730</u>
Kostpris 31. december		<u>59.804.730</u>
Værdireguleringer 1. januar		0
Årets værdireguleringer		<u>995.270</u>
Værdireguleringer 31. december		<u>995.270</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december		<u>60.800.000</u>

Noter til årsrapporten

8 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	10.000.000	-548.567	9.451.433
Årets resultat	0	2.485.103	2.485.103
Egenkapital 31. december	10.000.000	1.936.536	11.936.536

Selskabskapitalen består af 10.000 aktier a nominelt DKK 1.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Selskabskapitalen har udviklet sig således:

	2015	2014
	DKK	DKK
Selskabskapital 1. januar	10.000.000	500.000
Kapitalforhøjelse	0	9.500.000
Kapitalnedsættelse	0	0
Selskabskapital 31. december	10.000.000	10.000.000

9 Hensættelse til udskudt skat

Prioritetsgæld	-214.000	0
Materielle anlægsaktiver	315.000	0
Låneomkostninger	-24.000	-24.000
Skattemæssigt underskud til fremførsel	-250	-130.677
Overført til udskudt skatteaktiv	0	154.677
	76.750	0
Udskudt skatteaktiv		
Opgjort skatteaktiv	0	154.677
Regnskabsmæssig værdi	0	154.677

Noter til årsrapporten

10 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2015 DKK	2014 DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	43.070.120	44.868.861
Mellem 1 og 5 år	4.129.576	3.382.771
Langfristet del	47.199.696	48.251.632
Inden for 1 år	586.857	586.438
	47.786.553	48.838.070
Anden gæld		
Efter 5 år	0	786.943
Mellem 1 og 5 år	0	556.541
Langfristet del	0	1.343.484
Inden for 1 år	0	125.833
Øvrig kortfristet gæld	879.296	917.304
Kortfristet del	879.296	1.043.137
	879.296	2.386.621

11 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Ejerpantebreve på i alt TDKK 1.500, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi af	60.800.000	59.804.730
--	------------	------------

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter og anden gæld:

Ejerpantebreve på i alt TDKK 47.787, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi af	60.800.000	59.804.730
---	------------	------------

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Viby A/S for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Der er i årsregnskabet sket enkelte omklassificeringer. I disse tilfælde er sammenligningstallene tilpasset den nye klassificering. Omklassificeringerne har ikke haft påvirkning på egenkapitalen pr. 31 december 2015.

Årsregnskab for 2015 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

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

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtægter periodiseres og indregnes i resultatopgørelsen således, at de svarer til den anførte regnskabsperiode.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder ejendoms- og administrationsomkostninger.

Finansielle poster

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

Regnskabspraksis

Skat af årets resultat

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

Balancen

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsjendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsjendomme til skønnet dagsværdi baseret på en årlig vurdering. Dagsværdierne er baseret på henholdsvis en afkastbaseret model, samt enkelte, subjektive skøn foretaget af ledelsen.

Beregningen af dagsværdier ved hjælp af en afkastbaseret model tager udgangspunkt i ejendommens budgetterede driftsafkast for det kommende år. Ejendommens budgetterede driftsafkast beregnes som lejeindtægter ved fuld udlejning fratrukket ejendommens sædvanlige driftsomkostninger. Der knytter sig usikkerhed til ejendommens budget, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet, og afvigelser kan være væsentlige, hvilket vil have væsentlig betydning for værdiansættelsen af ejendommen.

Ejendommens afkastkrav fastsættes med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv. Den beregnede dagsværdi på baggrund af driftsafkast og afkastkrav tillægges deposita og forudbetalt leje og fratrækkes forventet tomgangsleje, udskudt vedligeholdelse og andre engangsposter.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsjendomme. Regulering af investeringsjendommens værdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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

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. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen.

Finansielle gældsforpligtelser

Gæld til finansieringsinstitutter måles ved første indregning til dagsværdien af det betalte eller modtagne vederlag. Efter første indregning måles gæld til finansieringsinstitutter til dagsværdi ligesom investeringsejendomme.

Ændring af dagsværdien af de finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under poster "Værdiregulering af finansielle forpligtelser".

Afholdte låneomkostninger ved optagelse af finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Finansielle omkostninger".

Øvrige gældsforpligtelser indregnes til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet. Efterfølgende opgøres de til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede gældsforpligtelser samt for variabelt forrentede gældsforpligtelser normalt svarer til den nominelle værdi.