

## **Visby Ejendomme ApS**

**Høybergvej 75, Visby**

**6261 Bredebro**

**CVR-nummer 37 81 88 60**

## **Årsrapport**

**1. januar 2017 - 31. december 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 15. maj 2018

---

Peter Skrydstrup  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>5</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Visby Ejendomme ApS  
Høybergvej 75, Visby  
6261 Bredebro

Hjemstedskommune: Tønder  
CVR-nummer: 37 81 88 60  
Regnskabsperiode: 1. januar 2017 - 31. december 2017

### Direktion

Peter Skrydstrup

### Ejerforhold

Ifølge årsregnskabsloven skal følgende selskabsdeltagere oplyses:

Peter Skrydstrup  
Høybergvej 75, Visby  
6261 Bredebro

### Pengeinstitut

Kreditbanken A/S

### Advokat

Advodan Tønder

### Revisor

Dansk Revision Tønder I/S  
Registreret revisionsinteressentskab  
Alexandrinevej 1  
6270 Tønder

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2017 - 31. december 2017 for Visby Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Visby, 10. maj 2018

**Direktionen:**

Peter Skrydstrup

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

---

### Til kapitalejeren i Visby Ejendomme ApS

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Visby Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, 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 revisorer standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorerets 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. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Tønder, 10. maj 2018

### Dansk Revision Tønder I/S

Registreret revisionsinteressentskab, CVR-nr. 33219229

Claus Michelsen  
Partner/ registreret revisor  
mne29369

## Ledelsesberetning

---

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været udlejning af fast ejendom og landbrugsjord samt anden dermed beslægtet aktivitet.

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

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

### **Hændelser efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

		2017	2016
Note	<b>Resultatopgørelse</b>	DKK	1.000 DKK
<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>			
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>755.294</b>	<b>575</b>
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-335.029	-151
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-100.000	-100
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>320.265</b>	<b>324</b>
	Finansielle omkostninger	-222.784	-183
	<b>Resultat før skat</b>	<b>97.481</b>	<b>141</b>
1	Skat af årets resultat	-23.796	-32
	<b>Årets resultat</b>	<b>73.685</b>	<b>109</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
	Årets henlæggelse til øvrige reserver	0	-820
	Overført resultat	73.685	928
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>73.685</b>	<b>109</b>

Note	<b>Balance</b>	2017 DKK	2016 1.000 DKK
<b>Aktiver pr. 31. december</b>			
	Goodwill	60.000	80
	<b>Immaterielle anlægsaktiver</b>	<b>60.000</b>	<b>80</b>
	Investeringsejendomme	6.008.892	6.344
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	240.000	320
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>6.248.892</b>	<b>6.664</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>6.308.892</b>	<b>6.744</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	576.750	0
	Udskudte skatteaktiver	25.000	0
	Andre tilgodehavender	29.721	0
	Periodeafgrænsningsposter	0	56
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>631.471</b>	<b>56</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>68.160</b>	<b>8</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>699.631</b>	<b>63</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>7.008.523</b>	<b>6.807</b>



Note	Balance	2017 DKK	2016 1.000 DKK
	<b>Passiver pr. 31. december</b>		
	Virksomhedskapital	50.000	50
	Overført resultat	1.001.958	928
2	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.051.958</b>	<b>978</b>
	Hensættelser til udskudt skat	0	55
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>0</b>	<b>55</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	4.323.413	4.485
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>4.323.413</b>	<b>4.485</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	220.000	275
	Kreditinstitutter	0	226
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	22.500	99
	Selskabsskat	103.796	67
	Anden gæld	1.286.856	622
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.633.152</b>	<b>1.289</b>
	<b>Gælds- og hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>5.956.566</b>	<b>5.829</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>7.008.523</b>	<b>6.807</b>
3	Eventualforpligtelser		
4	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2017	2016	
	DKK	1.000 DKK	
<b>1 Skat af årets resultat</b>			
Skat af årets resultat	103.796	67	
Regulering af udskudt skat	-80.000	-35	
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>23.796</b>	<b>32</b>	
<b>2 Egenkapital</b>	<b>Virksom-</b>	<b>Overført</b>	<b>I alt</b>
	<b>hedskapi-</b>	<b>resultat</b>	
	<b>tal</b>		
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Saldo primo	50	928	978
Årets resultat	0	74	74
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50</b>	<b>1.002</b>	<b>1.052</b>

Virksomhedskapitalen er sammensat af aktier/anpartar á DKK 1.000 eller multipla heraf.

### 3 Eventualforpligtelser

Ingen.

### 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og anden gæld er der tinglyst følgende i selskabets grunde og bygninger:

Nørby 18, 6261 Bredebro

Realkreditpantebrev til Nykredit Realkredit A/S, nom. 784.000 kr.

Realkreditpantebrev til Nykredit Realkredit A/S, nom. 505.000 kr.

Den samlede restgæld pr. 31. december 2017 udgør 644.197 kr.

Ejendommen har en bogført værdi pr. 31. december 2017 på 1.425.000 kr.

Bygaden 31, 6780 Skærbæk

Realkreditpantebrev til Totalkredit A/S, nom. 346.000 kr.

Ejerpantebrev til Kreditbanken A/S, nom. 100.000 kr.

Den samlede restgæld pr. 31. december 2017 udgør 239.897 kr.

Ejendommen har en bogført værdi pr. 31. december 2017 på 399.810 kr.

<b>Noter</b>	2017	2016
	DKK	1.000 DKK
<p>Granvej 4, 6270 Tønder</p> <p>Realkreditpantebrev til Nykredit Realkredit A/S, nom. 773.000 kr.</p> <p>Realkreditpantebrev til Nykredit Realkredit A/S, nom. 505.000 kr.</p> <p>Ejerpanteprev til Kreditbanken A/S, nom. 700.000 kr.</p> <p>Den samlede restgæld pr. 31. december 2017 udgør 1.651.218 kr.</p> <p>Ejendommen har en bogført værdi pr. 31. december 2017 på 1.500.000 kr.</p>		
<p>Nyboder 14, 6520 Toftlund</p> <p>Ejerpantebrev til Rene Icedor Petersen, nom. 350.000 kr.</p> <p>Den samlede restgæld pr. 31. december 2017 udgør 293.614 kr.</p> <p>Ejendommen har en bogført værdi pr. 31. december 2017 på 463.880 kr.</p>		
<p>Sandbjergvej 24, 6535 Branderup</p> <p>Realkreditpantebrev til Totalkredit A/S, nom. 380.000 kr.</p> <p>Den samlede restgæld pr. 31. december 2017 udgør 331.827 kr.</p> <p>Ejendommen har en bogført værdi pr. 31. december 2017 på 384.182kr.</p>		
<p>Østergade 22, 6520 Toftlund</p> <p>Realkreditpantebrev til Nykredit Realkredit A/S, nom. 1.076.000 kr.</p> <p>Pantebrev til Investeringsselskabet Luxor A/S, nom. 260.000 kr.</p> <p>Pantebrev til Investeringsselskabet Luxor A/S, nom. 260.000 kr.</p> <p>Den samlede restgæld pr. 31. december 2017 udgør 1.382.661 kr.</p> <p>Ejendommen har en bogført værdi pr. 31. december 2017 på 1.836.020kr.</p>		
<p>De samlede leasingforpligtelser er pr. 31. december 2017 opgjort til TDKK 827.959.</p> <p>Restløbetiden på de indgåede kontrakter er fra 2 til 31 måneder.</p>		

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### 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.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer 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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

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 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.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### Leasingkontrakter

Leasingydelser på kontrakter og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Virksomhedens samlede forpligtelser vedrørende leasing- og lejeaftaler oplyses under kontraktlige forpligtelser og eventualposter.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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

#### Immaterielle anlægsaktiver

Immaterielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivninger fordeles lineært over den forventede brugstid.

Der indgår forventede brugstider som følger:

Goodwill	5 år
----------	------

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Der indgår forventede brugstider og restværdier som følger:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Brugstid 5 år
---	------------------

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommens administration - er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommens drift.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

### Udbytte

Udbytte, ledelsen foreslår udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### Skyldig skat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.

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 positiv skattepligtig indkomst eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under passiver, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.