

## **Visby Ejendomme ApS**

**Høybergvej 75, Visby**

**6261 Bredebro**

**CVR-nummer 37 81 88 60**

### **Årsrapport**

**1. januar 2016 - 31. december 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 31. maj 2017

---

Peter Skrydstrup  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>6</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	7
Aktiver	8
Passiver	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Visby Ejendomme ApS  
Høybergvej 75, Visby  
6261 Bredebro

Hjemstedskommune: Tønder  
CVR-nummer: 37 81 88 60  
Regnskabsperiode: 1. januar 2016 - 31. december 2016

### 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 2016 - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Visby, 30. maj 2017

**Direktionen:**

Peter Skrydstrup

## Den uafhængige revisors erklæringer

---

### Til kapitalejeren i Visby Ejendomme ApS

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Visby Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Visby Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016. 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 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. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

## Den uafhængige revisors erklæringer

---

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Tønder, 30. maj 2017

### **Dansk Revision Tønder I/S**

Registreret revisionsinteressentskab, CVR-nr. 33219229

Claus Michelsen

Partner/ registreret revisor

## 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.

Note	<b>Resultatopgørelse</b>	2016 DKK
	<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>	
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>574.618</b>
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-150.836
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-100.000
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>323.782</b>
2	Finansielle omkostninger	-182.882
	<b>Resultat før skat</b>	<b>140.900</b>
3	Skat af årets resultat	-32.151
	<b>Årets resultat</b>	<b>108.749</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering:</b>	
	Årets henlæggelse til øvrige reserver	-819.524
	Overført resultat	928.273
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>108.749</b>



Note	<b>Balance</b>	2016 DKK
	<b>Aktiver pr. 31. december</b>	
	Goodwill	80.000
	<b>Immaterielle anlægsaktiver</b>	<b>80.000</b>
	Investeringsejendomme	6.343.921
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	320.000
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>6.663.921</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>6.743.921</b>
	Periodeafgrænsningsposter	55.846
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>55.846</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>7.567</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>63.413</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>6.807.334</b>

Note	Balance	2016 DKK
	<b>Passiver pr. 31. december</b>	
	Virksomhedskapital	50.000
	Overført resultat	928.273
4	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>978.273</b>
	Hensættelser til udskudt skat	55.000
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>55.000</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	4.484.823
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>4.484.823</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	275.000
	Kreditinstitutter	225.795
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	99.092
	Gæld til Visby Vinduer og Døre ApS	585.527
	Selskabsskat	67.216
	Anden gæld	36.608
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.289.238</b>
	<b>Gælds- og hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>5.829.061</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>6.807.334</b>
5	Eventualforpligtelser	
6	Antal ansatte	
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	

2016

**Noter**

DKK

**2 Finansielle omkostninger**

Renter til Visby Vinduer og Døre ApS	52.766
Andre finansielle omkostninger	130.116
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>182.882</b>

**3 Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat	67.216
Regulering af udskudt skat	-35.065
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>32.151</b>

**4 Egenkapital**

	<b>Virksom- hedskapi- tal</b>	<b>Overkurs ved emis- sion</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Saldo primo	50	0	0	50
Indskud ved stiftelse	0	820	0	820
Overkurs anvendt ved resultatdisponering	0	-820	0	-820
Årets resultat	0	0	928	928
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50</b>	<b>0</b>	<b>928</b>	<b>978</b>

Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.

**5 Eventualforpligtelser**

Ingen.

**6 Antal ansatte**

Ud over en ulønnet direktør har der ikke været ansatte i selskabet.

**7 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.

**Noter**

---

Realkreditpantebrev til Nykredit Realkredit A/S, nom. 505.000 kr.  
Den samlede restgæld pr. 31. december 2016 udgør 670.722 kr.  
Ejendommen har en bogført værdi pr. 31. december 2016 på 813.300 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 2016 udgør 273.689 kr.  
Ejendommen har en bogført værdi pr. 31. december 2016 på 457.614 kr.

Granvej 4, 6270 Tønder  
Realkreditpantebrev til Nykredit Realkredit A/S, nom. 773.000 kr.  
Realkreditpantebrev til Nykredit Realkredit A/S, nom. 505.000 kr.  
Ejerpantebrev til Kreditbanken A/S, nom. 700.000 kr.  
Den samlede restgæld pr. 31. december 2016 udgør 1.193.031 kr.  
Ejendommen har en bogført værdi pr. 31. december 2016 på 1.557.586 kr.

Nyboder 14, 6520 Toftlund  
Ejerpantebrev til Rene Icedor Petersen, nom. 350.000 kr.  
Den samlede restgæld pr. 31. december 2016 udgør 284.120 kr.  
Ejendommen har en bogført værdi pr. 31. december 2016 på 615.443 kr.

Sandbjergvej 24, 6535 Branderup  
Realkreditpantebrev til Totalkredit A/S, nom. 380.000 kr.  
Den samlede restgæld pr. 31. december 2016 udgør 346.011 kr.  
Ejendommen har en bogført værdi pr. 31. december 2016 på 629.671 kr.

Østergade 22, 6520 Toftlund  
Realkreditpantebrev til Nykredit Realkredit A/S, nom. 1.076.000 kr.  
Pantebrev til Investeringselskabet Luxor A/S, nom. 260.000 kr.  
Pantebrev til Investeringselskabet Luxor A/S, nom. 260.000 kr.  
Den samlede restgæld pr. 31. december 2016 udgør 1.426.249 kr.  
Ejendommen har en bogført værdi pr. 31. december 2016 på 2.421.143 kr.

De samlede leasingforpligtelser er pr. 31. december 2016 opgjort til TDKK 2.531.  
Restløbetiden på de indgåede kontrakter er fra 8 til 43 måneder.

## 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.

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

### 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:	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

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, ejendommenes 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 ejendommenes administration – er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommenes 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.

### Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### **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 gælds metode 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.

### **Periodeafgrænsningsposter**

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