

Visby Ejendomme ApS

Høybergvej 75, Visby


6261 Bredebro

CVR-nummer 37 81 88 60

Årsrapport

1. januar 2018 - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 8. april 2019



Peter Skrydstrup
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
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 2018 - 31. december 2018

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 2018 - 31. december 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Visby, 5. april 2019

Direktionen:

Peter Skrydstrup



Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Til kapitalejeren i Visby Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Visby Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

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.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores videns 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, 5. april 2019

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.

		2018	2017
Note	Resultatopgørelse	DKK	1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
	Bruttofortjeneste	695.025	755
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	358.666	-335
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-100.000	-100
	Resultat før finansielle poster	953.691	320
	Finansielle omkostninger	-350.098	-223
	Resultat før skat	603.593	97
1	Skat af årets resultat	-74.600	-24
	Årets resultat	528.993	74
Forslag til resultatdisponering:			
	Overført resultat	528.993	74
	Resultatdisponering i alt	528.993	74

Note	Balance	2018 DKK	2017 1.000 DKK
Aktiver pr. 31. december			
	Goodwill	40.000	60
	Immaterielle anlægsaktiver	40.000	60
	Investeringsjendomme	10.512.785	6.009
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	160.000	240
	Materielle anlægsaktiver	10.672.785	6.249
	Anlægsaktiver i alt	10.712.785	6.309
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	19.341	577
	Udskudte skatteaktiver	34.000	25
	Andre tilgodehavender	0	30
	Tilgodehavender	53.341	631
	Likvide beholdninger	340	68
	Omsætningsaktiver i alt	53.681	700
	Aktiver i alt	10.766.466	7.009

Note	Balance	2018 DKK	2017 1.000 DKK
Passiver pr. 31. december			
	Virksomhedskapital	50.000	50
	Overført resultat	1.530.951	1.002
2	Egenkapital i alt	1.580.951	1.052
	Gæld til realkreditinstitutter	7.163.381	4.323
	Langfristede gældsforpligtelser	7.163.381	4.323
	Gæld til realkreditinstitutter	370.900	220
	Kreditinstitutter	246.960	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	560.729	23
	Selskabsskat	51.600	104
	Anden gæld	790.247	1.287
	Periodeafgrænsningsposter	1.697	0
	Kortfristede gældsforpligtelser	2.022.134	1.633
	Gælds- og hensatte forpligtelser i alt	9.185.515	5.957
	Passiver i alt	10.766.466	7.009
3	Eventualforpligtelser		
4	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2018	2017	
	DKK	1.000 DKK	
1 Skat af årets resultat			
Skat af årets resultat	83.600	104	
Regulering af udskudt skat	-9.000	-80	
Skat af årets resultat i alt	74.600	24	
2 Egenkapital	Virksom-	Overført	I alt
	hedskapi-	resultat	
	tal		
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Saldo primo	50	1.002	1.052
Årets resultat	0	529	529
Egenkapital ultimo	50	1.531	1.581

Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter 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 2018 udgør 617.378 kr.

Ejendommen har en bogført værdi pr. 31. december 2018 på 1.400.000 kr.

Bygaden 31, 6780 Skærbæk

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

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

Den samlede restgæld pr. 31. december 2018 udgør 205.764 kr.

Ejendommen har en bogført værdi pr. 31. december 2018 på 310.000 kr.

Noter	2018	2017
	DKK	1.000 DKK
<p>Granvej 4, 6270 Tønder Realkreditpantebrev til Nykredit Realkredit A/S, nom. 773.000 kr. Realkreditpantebrev til Nykredit Realkredit A/S, nom. 505.000 kr. Ejerpanteprev til Kreditbanken A/S, nom. 700.000 kr. Den samlede restgæld pr. 31. december 2018 udgør 1.625.593 kr. Ejendommen har en bogført værdi pr. 31. december 2017 på 1.900.000 kr.</p>		
<p>Nyboder 14, 6520 Toftlund Ejerpantebrev, nom. 350.000 kr. Den samlede restgæld pr. 31. december 2018 udgør 0 kr. Ejendommen har en bogført værdi pr. 31. december 2018 på 400.000 kr.</p>		
<p>Sandbjergvej 24, 6535 Branderup Realkreditpantebrev til Totalkredit A/S, nom. 380.000 kr. Den samlede restgæld pr. 31. december 2018 udgør 317.398 kr. Ejendommen har en bogført værdi pr. 31. december 2018 på 400.000 kr.</p>		
<p>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 2018 udgør 1.337.269 kr. Ejendommen har en bogført værdi pr. 31. december 2018 på 1.440.000 kr.</p>		
<p>Mellemgade 6, 6240 Løgumkloster Realkreditpantebrev til DLR Kredit A/S, nom. 1.600.000 kr. Ejerpantebrev til Kreditbanken A/S, nom. 400.000 kr. Den samlede restgæld pr. 31. december 2018 udgør 1.909.206 kr. Ejendommen har en bogført værdi pr. 31. december 2018 på 2.300.000 kr.</p>		
<p>Søndergade 5, 6240 Løgumkloster Realkreditpantebrev til DLR Kredit A/S, nom. 1.280.000 kr. Ejerpantebrev til Kreditbanken A/S, nom. 500.000 kr. Den samlede restgæld pr. 31. december 2018 udgør 1.521.673 kr. Ejendommen har en bogført værdi pr. 31. december 2018 på 1.850.000 kr.</p>		
<p>De samlede leasingforpligtelser er pr. 31. december 2018 opgjort til TDKK 350.158. Restløbetiden på de indgåede kontrakter er fra 2 til 19 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:	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

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 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.

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.