

*Viby Bygade 2 ApS
Viby Bygade 2
5370 Mesinge*

CVR-nummer: 41 86 59 89

*ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2023*

Penneo dokumentnøgle: LS58N-WHYDE-0QFYQ-IK5V1-4LQQI-50TTW

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 26/3 2024

Dirigent
Toke Halskov Kristensen

TimeVision
Godkendt Revisionspartnerselskab
Park Allé 295, 2. sal
DK-2605 Brøndby

Telefon: +45 4355 0505
Mail: timevision@time.dk

CVR-nr.: 38 26 71 32
Bank: 8117 4434077
Web: www.timevision.dk

Påtegninger

Ledespåtegning 3

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023

Anvendt regnskabspraksis 7

Resultatopgørelse 10

Balance 11

Noter 13

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2023 for Viby Bygade 2 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Direktionen erklærer, at selskabet opfylder bestemmelserne i årsregnskabslovens § 135 og har derved mulighed for at aflægge et ikke revideret årsregnskab. Direktionen indstiller til generalforsamlingens godkendelse, at selskabets årsregnskab fremover ikke revideres.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2023.

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

Mesinge, den 18. marts 2024

Direktion

Rune Hahn Kristensen

Toke Halskov Kristensen

Til den daglige ledelse i Viby Bygade 2 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Viby Bygade 2 ApS for perioden 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Brøndby, den 18. marts 2024

TimeVision
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 38267132

Lone Køhn Bundgaard
Registreret revisor
mne15966

Selskabet

Viby Bygade 2 ApS
Viby Bygade 2
5370 Mesinge

CVR-nr.: 41 86 59 89
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Rune Hahn Kristensen
Toke Halskov Kristensen

Revisor

TimeVision
Godkendt Revisionspartnerselskab
Park Allé 295, 2. sal
2605 Brøndby

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har bestået af udlejning af ejendom.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Viby Bygade 2 ApS har i 2023 haft en indtjening som forventet. Virksomhedens udvikling har imidlertid været under forventning grundet mangelfuld finansiering. Ejendommen har i 2023 fået renoveret vinduer i butikslokale og indgangsparti samt fået opsat forsatsvinduer i lagerbygning og bolig. I 2023 blev der indhentet tilladelse hos Kerteminde Kommune til etablering af kørevej til parkeringsområdet anskaffet i 2022; etablering af kørevej og parkering er udskudt til 2024 blandt andet pga det våde efterår.

Selskabets fortsatte drift er betinget af, at selskabet kan opretholde sin finansiering. Direktionen foreslår ved udgangen af 2023 en udvidelse af virksomhedens anpartskapital med dette formål.

Selskabet forventer med afsæt i kapitaludvidelsen at etablere indtjening fra butik/café i 2024. Selskabet opnåede i foråret 2022 landzonetilladelse fra Kerteminde Kommune til ændring af en del af ejendommen til erhverv ved etablering af galleri, butik, café og ferieværelser. Selskabet har i 2023 fortsat projektering i overensstemmelse hermed og har tilsagn om etableringsstøtte til butik/café fra LAG-MANK (MLGP-E-21-2164) på kr 149.473 (mod at selskabet investerer mindst et tilsvarende beløb). I 2024 forventes indtægter fra butik/café, fondsstøtte samt lejeindtægt fra øvrige lejemaal.

Ejendommen skal have gennemført betydelige renoveringsarbejder, herunder reparation af tag og sætningsskader i facaden. I takt med at dette arbejde færdiggøres forventes en stigende indtægt fra den erhvervsmæssige udlejning.

Selskabets fortsatte drift er betinget af, at selskabet kan opretholde sin finansiering. Jeg henviser til note 1 i årsregnskabet.

Selskabet har tabt mere end 50% af anpartskapitalen, som forventes reetableret ved egen indtjening.

Årets udvikling og resultat er som forventet.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

GENERELT

Årsregnskabet for Viby Bygade 2 ApS for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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 tilbageførslers 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.

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 amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

RESULTATOPGØRELSEN**Bruttofortjeneste**

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens væsentligste aktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokale mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat af årets resultat

Årets skat, 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.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser 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

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. 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.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	25 år	25 %

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi. Denne nedskrivningstest gennemføres årligt på igangværende udviklingsprojekter, uanset om der er indikationer for værdifald.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes 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. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder, kapitalinteresser samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

RESULTATOPGØRELSE

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

	2023 DKK	2022 DKK
BRUTTOFORTJENESTE	-5.900	-81.267
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-4.784	-6.889
DRIFTSRESULTAT	-10.684	-88.156
Andre finansielle omkostninger	-22.156	-20.150
RESULTAT FØR SKAT	-32.840	-108.306
Skat af årets resultat	-17.313	23.764
ÅRETS RESULTAT	-50.153	-84.542
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	-50.153	-84.542
DISPONERET I ALT	-50.153	-84.542

AKTIVER

	2023 DKK	2022 DKK
Grunde og bygninger	762.947	629.104
Materielle anlægsaktiver	762.947	629.104
ANLÆGSAKTIVER	762.947	629.104
Andre tilgodehavender	5.381	66.135
Udskudt skatteaktiv	24.539	41.852
Tilgodehavender	29.920	107.987
Likvide beholdninger	56.043	100.593
OMSÆTNINGSAKTIVER	85.963	208.580
AKTIVER	848.910	837.684

PASSIVER

	2023 DKK	2022 DKK
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Overført resultat	-198.824	-148.671
EGENKAPITAL	-158.824	-108.671
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	982.117	936.355
2 Langfristede gældsforpligtelser	982.117	936.355
Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.500	10.000
Anden gæld	10.117	0
Kortfristede gældsforpligtelser	25.617	10.000
GÆLDSFORPLIGTELSE	1.007.734	946.355
PASSIVER	848.910	837.684
3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

2023	2022
DKK	DKK

1 Usikkerhed om fortsat drift

Der er væsentlig usikkerhed om virksomhedens fortsatte drift idet virksomhedens forpligtelser overstiger virksomhedens aktivitet. Selskabets ejer har derfor afgivet støtteerklæring for den fortsatte drift, samt givet tilbage-trædelseserklæring frem til næste balancedag, hvorfor årsregnskabet er udarbejdet under forudsætning om for-sat drift.

2 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Restgæld efter 5 år
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	936.355	982.117	0
	936.355	982.117	0
	936.355	982.117	0

3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Der er et skatteaktiv på DKK 24.539, som ikke er medtaget i regnskabet, da det ikke forventes at selskabet kan anvende det resterende underskud indenfor 3-5 år.

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Rune Hahn Kristensen

Direktør

Serienummer: 0451bc67-2d7d-4d8f-abae-dbf7eb0a0cbd

IP: 185.155.xxx.xxx

2024-03-31 09:13:37 UTC



Toke Halskov Kristensen

Direktør

Serienummer: 54863a97-0e49-4e5a-998d-6a44ffca2ffe

IP: 185.155.xxx.xxx

2024-04-01 06:54:14 UTC



Lone Køhn Bundgaard

TimeVision Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 38267132

Godkendt revisor

På vegne af: Timevision godkendt Revisionspartnersel...

Serienummer: 610e981c-5b54-4a7c-a885-6f07aab43d40

IP: 128.76.xxx.xxx

2024-04-01 08:12:57 UTC



Toke Halskov Kristensen

Dirigent

Serienummer: 54863a97-0e49-4e5a-998d-6a44ffca2ffe

IP: 185.155.xxx.xxx

2024-04-01 19:20:24 UTC



Penneo dokumentnøgle: L558N-WHYDE-0QFYQ-IK5V1-4LQJ-50TTW

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**