

# **VABI Invest A/S**

Århusvej 18, 8362 Hørning  
CVR-nr. 10 64 71 93

## **Årsrapport for regnskabsåret 01.10.15 - 30.09.16**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 15.03.17

Carsten Iversen  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 14
Noter	14 - 18

---

---

**Selskabet**

---

VABI Invest A/S  
Århusvej 18  
8362 Hørning  
Telefon: 86 92 16 66  
Telefax: 86 92 34 58  
Hjemsted: Skanderborg  
CVR-nr.: 10 64 71 93  
Stiftet: 6. marts 1987  
Regnskabsår: 01.10 - 30.09

---

**Bestyrelse**

---

Vagner B. Iversen, medlem  
Carsten B. Iversen, formand  
Bjarne B. Iversen, medlem

---

**Direktion**

---

Vagner B. Iversen

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Pengeinstitut**

---

Sparekassen Kronjylland

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.15 - 30.09.16 for VABI Invest A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hørning, den 15. marts 2017

**Direktionen**

Vagner B. Iversen

**Bestyrelsen**

Vagner B. Iversen

Carsten B. Iversen  
Formand

Bjarne B. Iversen

**Til kapitalejeren i VABI Invest A/S****PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET**

Vi har revideret årsregnskabet for VABI Invest A/S for regnskabsåret 01.10.15 - 30.09.16, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis og noter. 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 for 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 selskabets 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 selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt 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. 30.09.16 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.15 - 30.09.16 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, den 15. marts 2017

#### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Klaus Kristiansen  
Statsaut. revisor

**Hovedaktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i udlejning af investeringsejendom og driftsmidler.

**Usikkerhed ved indregning og måling**

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi og har fastsat dagsværdien med udgangspunkt i en afkastbaseret model. Der er knyttet væsentlig usikkerhed til fastsættelse af dagsværdien. Usikkerheden er primært knyttet til fastsættelse af afkastprocent og nettoleje. Dagsværdien er opgjort på grundlag af en afkastprocent på 7% og en nettoleje på DKK 323.000.

**Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.10.15 - 30.09.16 udviser et resultat på DKK 205.742 mod DKK 13.440 for tiden 01.10.14 - 30.09.15. Balancen viser en egenkapital på DKK 1.072.685.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

**Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>388.128</b>	<b>293.946</b>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>	<b>388.128</b>	<b>293.946</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	-170.000
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	6.511	-29.084
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>394.639</b>	<b>94.862</b>
Andre finansielle indtægter	0	48
1 Andre finansielle omkostninger	-113.246	-73.130
<b>Finansielle poster i alt</b>	<b>-113.246</b>	<b>-73.082</b>
<b>Resultat før skat</b>	<b>281.393</b>	<b>21.780</b>
2 Skat af årets resultat	-75.651	-8.340
<b>Årets resultat</b>	<b>205.742</b>	<b>13.440</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	205.742	13.440
<b>I alt</b>	<b>205.742</b>	<b>13.440</b>



<b>AKTIVER</b>		30.09.16	30.09.15
		DKK	DKK
Note			
	Grunde og bygninger	4.620.000	4.620.000
3	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>4.620.000</b>	<b>4.620.000</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>4.620.000</b>	<b>4.620.000</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	275.546	271.451
	Andre tilgodehavender	8.358	0
	Periodeafgrænsningsposter	-2	25.110
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>283.902</b>	<b>296.561</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>283.902</b>	<b>296.561</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>4.903.902</b>	<b>4.916.561</b>

<b>PASSIVER</b>		30.09.16	30.09.15
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	500.000	500.000
	Overført resultat	572.685	366.943
<b>4</b>	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.072.685</b>	<b>866.943</b>
	Hensættelser til udskudt skat	408.228	379.425
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>408.228</b>	<b>379.425</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	707.020	934.822
<b>5</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>707.020</b>	<b>934.822</b>
<b>5</b>	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	265.000	242.890
	Gæld til kreditinstitutter	100.087	102.588
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	155.000	194.100
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	57.999	101.126
	Selskabsskat	71.591	58.023
	Anden gæld	2.066.292	2.036.644
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.715.969</b>	<b>2.735.371</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.422.989</b>	<b>3.670.193</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>4.903.902</b>	<b>4.916.561</b>

6 Sikkerhedsstillelser

7 Nærtstående parter

## GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

## VALUTA

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsrapport indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger. Anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er erhvervet i fremmed valuta, omregnes til historiske valutakurser.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på valutalån

### Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videre salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen.

Andre materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

### **Værdiforringelse af aktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **Periodeafgrænsningsposter**

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

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

### **Aktuelle og udskudte skatter**

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

### Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (låneoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Langfristede gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (låneoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles efterfølgende til dagsværdi, der fastsættes ud fra kursværdien på balancedagen. Dagsværdiregulering af gælden indregnes i resultatopgørelsen.

Kortfristede gældsforpligtelser måles ligeledes til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

### Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.

#### 1. Andre finansielle omkostninger

Øvrige finansielle omkostninger	84.568	71.546
Valutakurstab	28.678	1.584
I alt	113.246	73.130

**2. Skatter**

Årets udskudte skat	75.651	8.340
---------------------	--------	-------

---

**3. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Grunde og bygninger	Produktions- anlæg og maskiner
Kostpris pr. 30.09.15	4.536.459	411.843
Kostpris pr. 30.09.16	4.536.459	411.843
Opskrivninger pr. 30.09.15	83.541	0
Årets tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	0	0
Opskrivninger pr. 30.09.16	83.541	0
Af- og nedskrivninger pr. 30.09.15	0	411.843
Af- og nedskrivninger pr. 30.09.16	0	411.843
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.09.16	4.620.000	0



**4. Egenkapital**

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.10.15 - 30.09.16</i>		
Saldo pr. 01.10.15	500.000	366.943
Forslag til resultatdisponering	0	205.742
Saldo pr. 30.09.16	500.000	572.685

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

Selskabskapitalen består af:

	Antal	Pålydende værdi
Kapitalandele	500	1.000

**5. Gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.09.16	Gæld i alt 30.09.15
Gæld til realkreditinstitutter	265.000	0	972.020	1.177.712
I alt	265.000	0	972.020	1.177.712

## 6. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 972 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 4.620.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 3.675, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt øvrige materielle anlægsaktive. Ejerpantebrevene er fordelt på i alt t.DKK 2.175 deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter t.DKK 696 i øvrigt, medens ejerpantebreve på i alt t.DKK 1.500 er deponeret til sikkerhed for øvrige panthaveres gæld t.DKK 376.

## 7. Nærtstående parter

Grundlag for indflydelse

Bestemmende indflydelse:

Vagner B. Iversen, Lyngvej 6, 8660 Skanderborg

51,25% ejerandel