

Statsautoriseret  
Revisionspartnerselskab  
Krøyer Kielbergs Vej 3, 5.th.  
8660 Skanderborg  
Tlf.: 87 93 00 99  
CVR-nr. 37 55 70 64  
www.advosion.dk

## **VABI INVEST A/S**

Århusvej 18  
8362 Hørning

CVR-nr. 10 64 71 93

## **ÅRSRAPPORT FOR 2017/18** (32. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den  
14. marts 2019

---

Carsten B. Iversen  
dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

|   | Side |
|---|------|
| <b>Påtegninger</b>                              |      |
| Ledespåtegning                                  | 1    |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 2    |
| <b>Selskabsoplysninger</b>                      |      |
| Selskabsoplysninger                             | 3    |
| <b>Årsregnskab</b>                              |      |
| Anvendt regnskabspraksis                        | 4    |
| Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september    | 8    |
| Balance 30. september                           | 9    |
| Noter til årsrapporten                          | 11   |

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 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 og finansielle stilling pr. 30. september 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hørning, den 14. marts 2019

### Direktion

Vagner B. Iversen

### Bestyrelse

Carsten B. Iversen  
formand

Vagner B. Iversen  
næstformand

Bjarne B. Iversen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

### *Til kapitalejeren i VABI Invest A/S*

Vi har opstillet årsregnskabet for VABI Invest A/S for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden 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 virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Etske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

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

Skanderborg, den 14. marts 2019

### **ADVOSION**

Statsautoriseret revisionsanpartsselskab  
CVR-nr. 37 55 70 64

Ole Christensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne3602

## SELSKABSOPLYSNINGER

|                   |   |
|-------------------|---|
| <b>Selskabet</b>  | VABI Invest A/S<br>Århusvej 18<br>8362 Hørning  |
|                   | CVR-nr.: 10 64 71 93  |
|                   | Regnskabsperiode: 1. oktober 2017 - 30. september 2018<br>Regnskabsår: 32. regnskabsår                    |
|                   | Hjemsted: Skanderborg   |
| <b>Bestyrelse</b> | Carsten B. Iversen, formand<br>Vagner B. Iversen, næstformand<br>Bjarne B. Iversen                        |
| <b>Direktion</b>  | Vagner B. Iversen   |
| <b>Revisor</b>    | ADVOSION<br>Statsautoriseret revisionsanpartsselskab<br>Krøyer Kielbergs Vej 3, 5 th.<br>8660 Skanderborg |

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for VABI Invest A/S for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2017/18 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

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

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 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.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

#### Andre eksterne omkostninger

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



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. 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 realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

### Balancen

#### 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 videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi ved regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved 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.

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

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

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.500 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder 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 gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelig risiko for værdiændringer.

### Egenkapital

#### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### 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.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

### Omregning af fremmed valuta

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 finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

## RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER

|  | Note | 2017/18<br>kr.  | 2016/17<br>kr. |
|--|------|-----------------|----------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                                       |      | <b>198.528</b>  | <b>195.052</b> |
| <b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>     |      | <b>198.528</b>  | <b>195.052</b> |
| Dagsværdireguleringer af gæld vedrørende investeringsejendomme |      | -1.055          | 7.939          |
| Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme                 |      | -515.124        | 0              |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>                         |      | <b>-317.651</b> | <b>202.991</b> |
| Finansielle omkostninger                                       | 1    | -82.154         | -59.827        |
| <b>Resultat før skat</b>                                       |      | <b>-399.805</b> | <b>143.164</b> |
| Skat af årets resultat   | 2    | 80.532          | -41.023        |
| <b>Årets resultat</b>  |      | <b>-319.273</b> | <b>102.141</b> |
| Overført resultat  |      | -319.273        | 102.141        |
|  |      | <b>-319.273</b> | <b>102.141</b> |

## BALANCE 30. SEPTEMBER

|   | <u>Note</u> | <u>2018</u><br>kr.             | <u>2017</u><br>kr.             |
|---|-------------|--------------------------------|--------------------------------|
| <b>Aktiver</b>                              |             |                                |                                |
| Grunde og bygninger                         |             | 4.120.000                      | 4.620.000                      |
| Produktionsanlæg og maskiner                |             | 0                              | 0                              |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>             | 3           | <b><u>4.120.000</u></b>        | <b><u>4.620.000</u></b>        |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>                  |             | <b><u>4.120.000</u></b>        | <b><u>4.620.000</u></b>        |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser |             | 308.612                        | 333.847                        |
| Andre tilgodehavender                       |             | 8.358                          | 8.358                          |
| <b>Tilgodehavender</b>                      |             | <b><u>316.970</u></b>          | <b><u>342.205</u></b>          |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>              |             | <b><u>316.970</u></b>          | <b><u>342.205</u></b>          |
| <b>Aktiver i alt</b>                        |             | <b><u><u>4.436.970</u></u></b> | <b><u><u>4.962.205</u></u></b> |

## BALANCE 30. SEPTEMBER

|  | Note | 2018<br>kr.      | 2017<br>kr.      |
|--|------|------------------|------------------|
| <b>Passiver</b>                                    |      |                  |                  |
| Virksomhedskapital                                 |      | 500.000          | 500.000          |
| Overført resultat                                  |      | 355.554          | 674.828          |
| <b>Egenkapital</b>                                 | 4    | <b>855.554</b>   | <b>1.174.828</b> |
| Hensættelse til udskudt skat                       |      | 347.137          | 438.361          |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>                |      | <b>347.137</b>   | <b>438.361</b>   |
| Gæld til realkreditinstitutter                     |      | 230.793          | 483.303          |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>             | 5    | <b>230.793</b>   | <b>483.303</b>   |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 5    | 251.500          | 245.000          |
| Banker   |      | 182.141          | 199.550          |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder                |      | 207.200          | 140.000          |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser           |      | 14.500           | 38.128           |
| Selskabsskat                                       |      | 2.609            | 42.905           |
| Anden gæld   |      | 2.345.536        | 2.200.130        |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>             |      | <b>3.003.486</b> | <b>2.865.713</b> |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                    |      | <b>3.234.279</b> | <b>3.349.016</b> |
| <b>Passiver i alt</b>                              |      | <b>4.436.970</b> | <b>4.962.205</b> |
| Hovedaktivitet                                     | 6    |                  |                  |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser              | 7    |                  |                  |

## NOTER

|   | 2017/18<br><u>kr.</u> | 2016/17<br><u>kr.</u> |
|---|-----------------------|-----------------------|
| <b>1 Finansielle omkostninger</b>                   |                       |                       |
| Andre finansielle omkostninger                      | 82.154                | 59.827                |
|   | <b>82.154</b>         | <b>59.827</b>         |
| <b>2 Skat af årets resultat</b>                     |                       |                       |
| Årets aktuelle skat                                 | 10.692                | 10.890                |
| Regulering af udskudt skat                          | -91.224               | 22.103                |
| Regulering af udskudt skat tidligere år             | 0                     | 8.030                 |
|   | <b>-80.532</b>        | <b>41.023</b>         |
| <b>3 Materielle anlægsaktiver</b>                   |                       |                       |
|   | <u>Grunde og byg-</u> | <u>Produktionsan-</u> |
|   | <u>ninger</u>         | <u>læg og maski-</u>  |
|   |                       | <u>ner</u>            |
| Kostpris 1. oktober 2017                            | 4.536.459             | 411.843               |
| Tilgang i årets løb                                 | 15.124                | 0                     |
| Kostpris 30. september 2018                         | 4.551.583             | 411.843               |
| Opskrivninger 1. oktober 2017                       | 83.541                | 0                     |
| Årets tilbageførsler af tidligere års opskrivninger | -83.541               | 0                     |
| Opskrivninger 30. september 2018                    | 0                     | 0                     |
| Af- og nedskrivninger 1. oktober 2017               | 0                     | 411.843               |
| Årets nedskrivninger                                | 431.583               | 0                     |
| Af- og nedskrivninger 30. september 2018            | 431.583               | 411.843               |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2018</b>     | <b>4.120.000</b>      | <b>0</b>              |



## NOTER

### 4 Egenkapital

|                                       | Virksomheds-<br>kapital | Overført<br>resultat | I alt          |
|---------------------------------------|-------------------------|----------------------|----------------|
| Egenkapital 1. oktober 2017           | 500.000                 | 674.827              | 1.174.827      |
| Årets resultat                        | 0                       | -319.273             | -319.273       |
| <b>Egenkapital 30. september 2018</b> | <b>500.000</b>          | <b>355.554</b>       | <b>855.554</b> |

Virksomhedskapitalen består af 500 anparter à nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen i de seneste 5 år.

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

|                                | Gæld<br>1. oktober 2017 | Gæld<br>30. september<br>2018 | Afdrag<br>næste år | Restgæld<br>efter 5 år |
|--------------------------------|-------------------------|-------------------------------|--------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 728.303                 | 482.293                       | 251.500            | 0                      |
|                                | <b>728.303</b>          | <b>482.293</b>                | <b>251.500</b>     | <b>0</b>               |

### 6 Hovedaktivitet

Selskabets aktiviteter består i udlejning af investeringsejendom og driftsmidler.

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 480, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/9 2018 udgør t.kr. 4.120.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 3.675, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt øvrige materielle anlægsaktiver. Ejerpantebrevene er fordelt på i alt t.kr. 2.175 deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter t.kr. 554 i øvrigt, medens ejerpantebreve på i alt t.kr. 1.500 er deponeret til sikkerhed for øvrige panthaveres gæld t.kr. 110.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Ole Christensen

---

Som Revisor  
RID: 80351951  
Tidspunkt for underskrift: 14-03-2019 kl.: 12:26:07  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Carsten Bak Iversen

---

Som Dirigent  
PID: 9208-2002-2-699574717736  
Tidspunkt for underskrift: 14-03-2019 kl.: 12:39:19  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Carsten Bak Iversen

---

Som Bestyrelsesformand  
PID: 9208-2002-2-699574717736  
Tidspunkt for underskrift: 14-03-2019 kl.: 12:39:19  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Bjarne Bak Iversen

---

Som Bestyrelsesmedlem  
PID: 9208-2002-2-763584667266  
Tidspunkt for underskrift: 14-03-2019 kl.: 13:12:38  
Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: ac9a39e6gyrp19236737

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).