


VABI INVEST A/S

Århusvej 18
8362 Hørning

CVR-nr. 10 64 71 93

ÅRSRAPPORT FOR 2018/19
(33. regnskabsår)



Årsrapporten er fremlagt og god-
kendt på selskabets ordinære
generalforsamling den
6. april 2020

Carsten Bak Iversen
dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	9
Balance 30. september	10
Noter til årsrapporten	12

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 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 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hørning, den 6. april 2020

Direktion

Carsten Bak Iversen

Bestyrelse

Jens Glavind
formand

Carsten Bak Iversen
næstformand

Bjarne Bak 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 2018 - 30. september 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

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 Etiske 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 6. april 2020

ADVOSION

Statsautoriseret revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 37 55 70 64

Ole Christensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne3602

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	VABI Invest A/S Århusvej 18 8362 Hørning
	CVR-nr.: 10 64 71 93
	Regnskabsperiode: 1. oktober 2018 - 30. september 2019 Regnskabsår: 33. regnskabsår
	Hjemsted: Skanderborg
Bestyrelse	Jens Glavind, formand Carsten Bak Iversen, næstformand Bjarne Bak Iversen
Direktion	Carsten Bak Iversen
Revisor	ADVOSION Statsautoriseret revisionsanpartsselskab Krøyer Kielbergs Vej 3, 5 th. 8660 Skanderborg

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i udlejning af investeringsejendom og driftsmidler.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018/19 udviser et underskud på kr. 239.654, og selskabets balance pr. 30. september 2019 udviser en egenkapital på kr. 615.900.

Finansiering

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for VABI Invest A/S for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2018/19 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. 13.800 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 balance dagens 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 nominel 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

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> kr.	<u>2017/18</u> kr.
Bruttofortjeneste		590	198.528
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		590	198.528
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-273.476	-515.124
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme		-643	-1.055
Resultat før finansielle poster		-273.529	-317.651
Finansielle omkostninger	1	-33.648	-82.154
Resultat før skat		-307.177	-399.805
Skat af årets resultat	2	67.523	80.532
Årets resultat		-239.654	-319.273
Overført resultat		-239.654	-319.273
		-239.654	-319.273

ADVOSION

BALANCE 30. SEPTEMBER

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		4.120.000	4.120.000
Produktionsanlæg og maskiner		<u>0</u>	<u>0</u>
Materielle anlægsaktiver	3	<u>4.120.000</u>	<u>4.120.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>4.120.000</u>	<u>4.120.000</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		12.919	308.612
Andre tilgodehavender		128.520	8.358
Selskabsskat		<u>14.315</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>155.754</u>	<u>316.970</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>155.754</u>	<u>316.970</u>
Aktiver i alt		<u><u>4.275.754</u></u>	<u><u>4.436.970</u></u>

BALANCE 30. SEPTEMBER

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		115.900	355.554
Egenkapital	4	<u>615.900</u>	<u>855.554</u>
Hensættelse til udskudt skat		279.614	347.137
Hensatte forpligtelser i alt		<u>279.614</u>	<u>347.137</u>
Gæld til realkreditinstitutter		144.584	230.793
Langfristede gældsforpligtelser		<u>144.584</u>	<u>230.793</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		114.000	251.500
Banker		185.661	182.141
Modtagne forudbetalinger fra kunder		37.700	207.200
Leverandører af varer og tjenesteydelser		576.223	14.500
Selskabsskat		0	2.609
Anden gæld		2.322.072	2.345.536
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>3.235.656</u>	<u>3.003.486</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>3.380.240</u>	<u>3.234.279</u>
Passiver i alt		<u>4.275.754</u>	<u>4.436.970</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

NOTER

	2018/19	2017/18
	kr.	kr.
1 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	33.648	82.154
	33.648	82.154
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	10.692
Regulering af udskudt skat	-67.523	-91.224
	-67.523	-80.532
3 Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og byg-	Produktionsan-
	ninger	læg og maski-
	_____	ner
Kostpris 1. oktober 2018	4.551.583	411.843
Tilgang i årets løb	273.476	0
Kostpris 30. september 2019	4.825.059	411.843
Opskrivninger 1. oktober 2018	0	0
Opskrivninger 30. september 2019	0	0
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2018	431.583	411.843
Årets nedskrivninger	273.476	0
Af- og nedskrivninger 30. september 2019	705.059	411.843
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2019	4.120.000	0

NOTER

4 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resul- tat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2018	500.000	355.554	855.554
Årets resultat	0	-239.654	-239.654
Egenkapital 30. september 2019	500.000	115.900	615.900

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 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 259, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/9 2019 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 deponeret til sikkerhed for gæld til kredit- og pengeinstitutter.

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: 07-04-2020 kl.: 20:44:39
Underskrevet med NemID

NEM ID

Jens Glavind

Som Bestyrelsesformand
PID: 9208-2002-2-853673811357
Tidspunkt for underskrift: 09-04-2020 kl.: 11:00:57
Underskrevet med NemID

NEM ID

Carsten Bak Iversen

Som Bestyrelsesmedlem
PID: 9208-2002-2-699574717736
Tidspunkt for underskrift: 14-04-2020 kl.: 08:49:59
Underskrevet med NemID

NEM ID

Carsten Bak Iversen

Som Direktør
PID: 9208-2002-2-699574717736
Tidspunkt for underskrift: 14-04-2020 kl.: 08:49:59
Underskrevet med NemID

NEM ID

Bjarne Bak Iversen

Som Bestyrelsesmedlem
PID: 9208-2002-2-763584667266
Tidspunkt for underskrift: 17-04-2020 kl.: 18:09:50
Underskrevet med NemID

NEM ID

Carsten Bak Iversen

Som Dirigent
PID: 9208-2002-2-699574717736
Tidspunkt for underskrift: 17-04-2020 kl.: 18:14:12
Underskrevet med NemID

NEM ID

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.

This document has esignatur Agreement-ID: aa35b2229uMhz56276450