



Revisionsfirmaet Westergaard

Godkendte revisorer
Cand. merc. aud.
Statsautoriseret
Registreret

Vibyhus Finans ApS

Ørstedvej 50 D
4130 Viby

CVR nr.: 10 80 47 36

Årsrapport for 2015

29. regnskabsår

Generalforsamling

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29/6, 2015.

Dirigent:

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|--|-------------|
| Selskabsoplysninger | 1 |
| Ledelsespåtegning | 2 |
| Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet | 3 |
| Ledelsesberetning | 4 |
| Anvendt regnskabspraksis | 5 |
| Resultatopgørelse for 1. januar til 31. december | 8 |
| Balance pr. 31. december | 9 |
| Noter | 11 |

Selskabsoplysninger

Selskabet

Vibyhus Finans ApS
Ørstedvej 50 D
4130 Viby

Telefon: 21 43 66 59

Telefax: 46 36 55 20

CVR nr.: 10 80 47 36

Stiftet: 1. maj 1987

Hjemsted: Roskilde

Regnskabsår: 1. januar til 31. december

Direktion

Arthur Højgaard

Revisor

Revisionsfirmaet Westergaard
Godkendt Revisionsanpartsselskab
Søndergade 7
4130 Viby Sj.
www.reviwest.dk

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2015 til 31. december 2015 for Vibyhus Finans ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Den valgte praksis anses for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige.

Årsregnskabet giver derfor efter ledelsens opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultat.

Ledelsesberetningen indeholder efter ledelsens opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som den omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby, den 14. juni 2016

I direktionen:


Arthur Højgaard

Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet

Til ejeren af Vibyhus Finans ApS

Vi har udført review af årsregnskabet for Vibyhus Finans ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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 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. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Viby, den 14. juni 2016

Revisionsfirmaet Westergaard
Godkendt Revisionsanpartsselskab
CVR nr. 35 98 93 15



Erik Pedersen
Statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået i handel med pantebreve samt udlejning af ejendomme.

Udviklingen i regnskabsåret

Selskabets resultat udviser et overskud, som selskabets ledelse vurderer som tilfredsstillende.

Selskabets ledelse forventer et positivt resultat for det kommende år.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsregnskabet.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste 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.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og når 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 gældsforpligtelser måles efterfølgende til amortiseret kostpris.

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

Koncernforhold

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 udarbejdes der ikke koncernregnskab for moder- og datterselskabet, idet selskabets ledelse anser betingelserne herfor for opfyldt.

Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen er opstillet artsopdelt.

Indtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Nettoomsætningen

Nettoomsætningen omfatter indtægter fra pantebreve, renteindtægter, kursgevinster og -tab i takt med afdrag på pantebrev samt lejeindtægter af udlejningsejendomme i overensstemmelse med indgået lejeaftaler.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, bildrift, lokaler, administration mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer, kursregulering af værdipapirer samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Skat i resultatopgørelsen omfatter 23,5% af regnskabsårets skattepligtige indkomst samt forskydningen i årets hensættelse til udskudt skat.

Under hensatte forpligtelser er der afsat udskudt skat med 22% af alle midlertidige forskelle mellem skattemæssige og regnskabsmæssige saldi.

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 nettorealisationsværdi.

Selskabet er sambeskattet med datterselskaber. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til skattemyndighederne.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved

Investeringsejendomme måles ved anskaffelsen til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder indregnes til den regnskabsmæssige indre værdi på balancedagen, efter den indre værdis metode.

Anvendt regnskabspraksis

I resultatopgørelsen medtages moderselskabets andel af den tilknyttede/associerede virksomheds resultat efter skat. Ændringer i den tilknyttede virksomheds egenkapital reguleres årligt og hensættes som ”Nettoopskrivning efter den indre værdis metode” under egenkapitalen.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer

Værdipapirer optaget til handel på et reguleret marked er indregnet under omsætningsaktiver og måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen. Unoterede værdipapirer måles til kostpris (anskaffelsessum).

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet. Efterfølgende måles gældsforpligtelserne til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede gældsforpligtelser samt for variabelt forrentede gældsforpligtelser normalt svarer til den nominelle værdi.

Resultatopgørelse for 1. januar til 31. december

| <u>Note</u> | 2015 <u>kr.</u> | 2014 <u>t.kr.</u> |
|---|--------------------------|----------------------|
| Bruttofortjeneste | 1.757.446 | 2.352 |
| Andre driftsindtægter | <u>2.107.791</u> | <u>6.112</u> |
| Resultat før finansielle poster | 3.865.237 | 8.464 |
| 4 Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder | 150.890 | -5.191 |
| Finansielle indtægter | 17.657 | 8 |
| Finansielle omkostninger | <u>-1.524.197</u> | <u>-476</u> |
| Finansielle poster i alt | <u>-1.355.650</u> | <u>-5.659</u> |
| Resultat før skat | 2.509.587 | 2.805 |
| 2 Skat af årets resultat | <u>-520.779</u> | <u>-1.876</u> |
| Årets resultat | <u>1.988.808</u> | <u>929</u> |
| Forslag til resultatdisponering | | |
| Udbytte | 0 | 0 |
| Overført til nettoopskrivning efter indre værdis metode | 0 | 0 |
| Overført resultat | <u>1.988.808</u> | <u>929</u> |
| Disponeret i alt | <u>1.988.808</u> | <u>929</u> |

Balance pr. 31. december

Aktiver

| <u>Note</u> | <u>2015</u> <u>kr.</u> | <u>2014</u> <u>t.kr.</u> |
|--|---------------------------|-----------------------------|
| 3 Investeringsejendomme | <u>46.300.000</u> | <u>39.300</u> |
| Materielle anlægsaktiver i alt | <u>46.300.000</u> | <u>39.300</u> |
| 4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | <u>284.299</u> | <u>133</u> |
| Finansielle anlægsaktiver i alt | <u>284.299</u> | <u>133</u> |
| Anlægsaktiver i alt | <u>46.584.299</u> | <u>39.433</u> |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 571.635 | 340 |
| Andre tilgodehavender | 58.547 | 56 |
| Periodeafgrænsningsposter | <u>0</u> | <u>16</u> |
| Tilgodehavender i alt | <u>630.182</u> | <u>412</u> |
| Andre værdipapirer | <u>4.171.006</u> | <u>4.135</u> |
| Likvide beholdninger | <u>76.109</u> | <u>1.061</u> |
| Omsætningsaktiver i alt | <u>4.877.297</u> | <u>5.608</u> |
| Aktiver i alt | <u>51.461.596</u> | <u>45.041</u> |

Balance pr. 31. december

Passiver

| <u>Note</u> | 2015 kr. | 2014 t.kr. |
|---|--------------------------|----------------------|
| Selskabskapital | 200.000 | 200 |
| Reserve for opskrivning efter indre værdis metode | 0 | 0 |
| Overført resultat | 17.349.181 | 15.358 |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret | <u>0</u> | <u>0</u> |
| 6 Egenkapital i alt | <u>17.549.181</u> | <u>15.558</u> |
| | | |
| Hensættelse til udskudt skat | <u>2.800.279</u> | <u>2.280</u> |
| Hensatte forpligtelser i alt | <u>2.800.279</u> | <u>2.280</u> |
| | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | 28.168.204 | 24.611 |
| Anden gæld | <u>529.718</u> | <u>464</u> |
| 7 Langfristede gældsforpligtelser i alt | <u>28.697.922</u> | <u>25.075</u> |
| | | |
| 7 Kortfristet del af de langfristede gældsforpligtelser | 573.265 | 173 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 45.562 | 97 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 829.956 | 1.550 |
| Selskabsskat | 0 | 176 |
| Anden gæld | <u>965.431</u> | <u>132</u> |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | <u>2.414.214</u> | <u>2.128</u> |
| | | |
| Gældsforpligtelser i alt | <u>31.112.136</u> | <u>27.203</u> |
| | | |
| Passiver i alt | <u>51.461.596</u> | <u>45.041</u> |
| | | |
| 8 Eventualforpligtelser | | |
| 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |

Noter

| <u>Note</u> | <u>2015</u> kr. | <u>2014</u> t.kr. |
|--|--------------------------|----------------------|
| 1 <u>Oplysning om usikkerhed om going concern</u> | | |
| Selskabets nuværende og planlagte aktiviteter giver ikke anledning til særlige finansielle risici, og selskabets likviditetsberedskab er sikret i tilstrækkeligt omfang. | | |
| 2 <u>Skat af årets resultat</u> | | |
| Årets aktuelle skat | 0 | 353 |
| Årets regulering af udskudt skat | <u>520.779</u> | <u>1.523</u> |
| | <u>520.779</u> | <u>1.876</u> |
| 3 <u>Investeringsejendomme</u> | | |
| Kostpris pr. 1. januar | 27.940.901 | 26.717 |
| Tilgang i årets løb | 5.042.455 | 1.224 |
| Afgang i årets løb | <u>-150.246</u> | <u>0</u> |
| Kostpris pr. 31. december | <u>32.833.110</u> | <u>27.941</u> |
| Akkumulerede opskrivninger pr. 1. januar | 11.359.099 | 5.247 |
| Årets opskrivninger | 2.107.791 | 6.112 |
| Opskrivninger på afhændede aktiver | <u>0</u> | <u>0</u> |
| Akkumulerede opskrivninger pr. 31. december | <u>13.466.890</u> | <u>11.359</u> |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december | <u>46.300.000</u> | <u>39.300</u> |

Noter

| <u>Note</u> | <u>2015</u> kr. | <u>2014</u> t.kr. | |
|---|--------------------|------------------------------------|------------------------------|
| 4 <u>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</u> | | | |
| Kostpris pr. 1. januar | 5.704.075 | 379 | |
| Tilgang i årets løb | 0 | 5.325 | |
| Afgang i årets løb | 0 | 0 | |
| Kostpris pr. 31. december | 5.704.075 | 5.704 | |
| Værdireguleringer pr. 1. januar | -5.570.666 | -379 | |
| Årets resultat | 120.192 | 168 | |
| Årets op-/nedskrivninger | 30.698 | -5.360 | |
| Værdireguleringer pr. 31. december | -5.419.776 | -5.571 | |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december | 284.299 | 133 | |
| Kapitalandele i tilknyttet virksomhed specificeres således: | | | |
| <u>Navn</u> | <u>Hjemsted</u> | <u>Selskabs-</u> <u>kapital</u> | <u>Ejer-</u> <u>andel</u> |
| Everybody ApS | Roskilde | 125.000 | 100% |
| Boligmægleren Bjæverskov ApS | Roskilde | 125.000 | 100% |
| 5 <u>Kapitalandele i associerede virksomheder</u> | | | |
| Kostpris pr. 1. januar | 0 | 28 | |
| Tilgang i årets løb | 0 | 0 | |
| Afgang i årets løb | 0 | -28 | |
| Kostpris pr. 31. december | 0 | 0 | |
| Værdireguleringer pr. 1. januar | 0 | 0 | |
| Årets resultat | 0 | 0 | |
| Årets op-/nedskrivninger | 0 | 0 | |
| Værdireguleringer pr. 31. december | 0 | 0 | |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december | 0 | 0 | |

Noter

| <u>Note</u> | <u>2015</u> <u>kr.</u> | <u>2014</u> <u>t.kr.</u> |
|--|---------------------------|-----------------------------|
| 6 <u>Egenkapital</u> | | |
| Selskabskapital | | |
| Selskabskapital pr. 1. januar | 200.000 | 200 |
| | <u>200.000</u> | <u>200</u> |
| Reserve for opskrivninger | | |
| Nettoopskrivninger pr. 1. januar | 0 | 4.235 |
| Årets opskrivning | 0 | -4.235 |
| | <u>0</u> | <u>0</u> |
| Reserve for opskrivning efter indre værdis metode | | |
| Nettoopskrivninger pr. 1. januar | 0 | 0 |
| Årets nettoopskrivning | 0 | 0 |
| | <u>0</u> | <u>0</u> |
| Overført resultat | | |
| Overført resultat pr. 1. januar | 15.360.373 | 10.194 |
| Overført til opskrivningsfond | 0 | 4.235 |
| Overført af årets resultat | 1.988.808 | 929 |
| | <u>17.349.181</u> | <u>15.358</u> |
| 7 <u>Gældsforpligtelser</u> | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | 28.741.469 | 24.784 |
| Anden gæld | 529.718 | 464 |
| | <u>29.271.187</u> | <u>25.248</u> |
| Forpligtelser der forfalder inden for 1 år | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | 573.265 | 173 |
| Anden gæld | 0 | 0 |
| | <u>573.265</u> | <u>173</u> |
| Forpligtelser der forfalder efter 5 år | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | 25.660.667 | 23.175 |
| Anden gæld | 0 | 0 |
| | <u>25.660.667</u> | <u>23.175</u> |

Noter

Note

8 Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk med tilknyttede virksomheder for betaling af skat af sambeskatningsindkomsten.

Udover det anførte har selskabet ikke indgået kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets prioritetsgæld i alt t.kr. 28.741, er der tinglyst pant i ejendommene. Herudover er der i ejendommen tinglyst ejerpantebrev på t.kr. 2.200, der ligger til sikkerhed for selskabets bankengagement.

Den regnskabsmæssige værdi af ejendommene udgør pr. balancedagen t.kr. 46.300.