

Vibyrhus Finans ApS
Søndergade 8 A
4130 Viby Sjælland
CVR-nr. 10 80 47 36

Årsrapport for 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 28. august 2020

Arthur Højgaard Nielsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Noter til årsrapporten	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for Vibyhus Finans ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Ledelsesberetningen indeholder efter min 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.

Viby Sjælland, den 26. august 2020

Direktion

Arthur Højgaard Nielsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i Vibyhus Finans ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Vibyhus Finans ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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 vor 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 Ethiske 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.

Roskilde, den 26. august 2020

Trekroner Revision A/S
Godkendte Revisorer
CVR-nr. 28 99 13 55

Michael Plæhn
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34455

Selskabsoplysninger

Selskabet

Vibyhus Finans ApS
Søndergade 8 A
4130 Viby Sjælland

CVR-nr.: 10 80 47 36

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2019

Stiftet: 1. maj 1987

Hjemsted: Roskilde

Direktion

Arthur Højgaard Nielsen

Revisor

Trekroner Revision A/S
Godkendte Revisorer
Universitetsparken 2
4000 Roskilde

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive handel samt investerings- og rådgivningsvirksomhed iøvrigt i økonomisk henseende og anden i forbindelse stående virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et overskud på kr. 4.971.817, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på kr. 32.394.707.

Årets resultat anses som tilfredsstillende.

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 Vibyhus Finans ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med visse tilvalg fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2019 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

Bruttoresultat

Bruttoresultat er et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomsdrift, administration m.v.

Anvendt regnskabspraksis

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af 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, 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

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Anvendt regnskabspraksis

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

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0-10 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

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

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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 videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

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

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med tillæg eller fradrag af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Kapitalandele i dattervirksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for Vibyhus Finans ApS, bindes ikke på opskrivningsreserven.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, jf. beskrivelse ovenfor under opgørelse af goodwill.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

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 opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Gældsforpligtelser

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 måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
Nettoomsætning		4.485.922	3.614.558
Driftsudgifter på ejendommene		-1.587.887	-1.173.184
Andre eksterne omkostninger		-231.363	-235.171
Bruttoresultat		2.666.672	2.206.203
Personaleomkostninger	1	-416.554	-479.120
Resultat før af- og nedskrivninger		2.250.118	1.727.083
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	2	-5.434	-5.434
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		2.244.684	1.721.649
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		4.167.885	0
Resultat før finansielle poster		6.412.569	1.721.649
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		1.295.534	7.939.873
Finansielle indtægter		-9.685	0
Finansielle omkostninger		-1.724.919	-1.094.000
Resultat før skat		5.973.499	8.567.522
Skat af årets resultat	3	-1.001.682	-110.180
Årets resultat		4.971.817	8.457.342
Foreslået udbytte		54.000	52.900
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		1.295.037	1.899.885
Overført resultat		3.622.780	6.504.557
		4.971.817	8.457.342

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	4	58.983.474	54.304.853
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	<u>10.870</u>	<u>16.304</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>58.994.344</u>	<u>54.321.157</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	6	<u>9.403.419</u>	<u>8.107.885</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>9.403.419</u>	<u>8.107.885</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>68.397.763</u>	<u>62.429.042</u>
Færdigvarer og handelsvarer		<u>43.196</u>	<u>47.798</u>
Varebeholdninger		<u>43.196</u>	<u>47.798</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.414.260	1.207.176
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.320.630	1.066.444
Andre tilgodehavender		<u>59.917</u>	<u>36.598</u>
Tilgodehavender		<u>2.794.807</u>	<u>2.310.218</u>
Værdipapirer		<u>2.868.023</u>	<u>2.797.224</u>
Værdipapirer		<u>2.868.023</u>	<u>2.797.224</u>
Likvide beholdninger		<u>11.935</u>	<u>101.475</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>5.717.961</u>	<u>5.256.715</u>
Aktiver i alt		<u>74.115.724</u>	<u>67.685.757</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		3.194.922	1.899.885
Overført resultat		28.945.785	25.323.007
Foreslået udbytte for regnskabsåret		54.000	52.900
Egenkapital	7	<u>32.394.707</u>	<u>27.475.792</u>
Hensættelse til udskudt skat		3.773.645	2.834.572
Andre hensættelser		264.308	358.191
Hensatte forpligtelser i alt		<u>4.037.953</u>	<u>3.192.763</u>
Gæld til realkreditinstitutter		31.665.188	32.858.263
Langfristede gældsforpligtelser	8	<u>31.665.188</u>	<u>32.858.263</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	687.000	687.000
Banker		3.656.670	1.928.095
Leverandører af varer og tjenesteydelser		186.190	297.248
Gæld til tilknyttede virksomheder		90.152	27.695
Selskabsskat		232.267	104.210
Anden gæld		533.602	499.539
Deposita		631.995	615.152
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>6.017.876</u>	<u>4.158.939</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>37.683.064</u>	<u>37.017.202</u>
Passiver i alt		<u>74.115.724</u>	<u>67.685.757</u>
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

Noter

	2019	2018
	kr.	kr.
1 Personalemkostninger		
Lønninger	416.554	479.120
	416.554	479.120
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
2 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	5.434	5.434
	5.434	5.434
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	91.234	133.210
Årets udskudte skat	939.073	4.853
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-28.625	-27.883
	1.001.682	110.180

Noter

4 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2019	40.837.961
Tilgang i årets løb	<u>510.735</u>
Kostpris 31. december 2019	<u>41.348.696</u>
Værdireguleringer 1. januar 2019	13.466.892
Årets værdireguleringer	<u>4.167.886</u>
Værdireguleringer 31. december 2019	<u>17.634.778</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	<u><u>58.983.474</u></u>

5 Materielle anlægsaktiver

	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
Kostpris 1. januar 2019	<u>32.606</u>
Kostpris 31. december 2019	<u>32.606</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019	16.302
Årets afskrivninger	<u>5.434</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2019	<u>21.736</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	<u><u>10.870</u></u>

Noter

	2019	2018
	kr.	kr.
6 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2019	6.208.497	6.208.497
Kostpris 31. december 2019	6.208.497	6.208.497
Værdireguleringer 1. januar 2019	1.899.388	-6.040.485
Årets resultat	1.295.534	7.939.873
Værdireguleringer 31. december 2019	3.194.922	1.899.388
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	9.403.419	8.107.885

7 Egenkapital

	Virk- somheds- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis meto- de	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	200.000	1.899.885	25.323.005	52.900	27.475.790
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-52.900	-52.900
Årets resultat	0	1.295.037	3.622.780	54.000	4.971.817
Egenkapital 31. december 2019	200.000	3.194.922	28.945.785	54.000	32.394.707

8 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2019	Gæld 31. december 2019	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	33.545.263	32.352.188	687.000	30.610.263
	33.545.263	32.352.188	687.000	30.610.263

Noter

9 Eventualforpligtelser

Selskabet er som administrationsselskab sambeskattet med øvrige danske tilknyttede virksomheder, og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2019 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling.

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

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets prioritetsgæld i alt t.kr. 33.545, er der tinglyst pant i ejendommene. Herudover er der i ejendomme tinglyst ejerpantebreve på t.kr. 2.843, der ligger til sikkerhed for selskabets bankengagement.

Den regnskabsmæssige værdi af ejendommene udgør pr. balancedagen t.kr. 58.983.

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.”

Arthur Højgaard Nielsen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-040351383440

IP: 193.28.xxx.xxx

2020-08-31 12:22:53Z

NEM ID 

Michael Plæhn

Revisor

På vegne af: Trekrøner Revision A/S

Serienummer: CVR:28991355-RID:1191341856150

IP: 2.109.xxx.xxx

2020-08-31 12:24:59Z

NEM ID 

Arthur Højgaard Nielsen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-040351383440

IP: 193.28.xxx.xxx

2020-08-31 12:32:11Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: P4KPZ-P5400-ZTDTN-OJ80L-MZ50N-6I52M

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 tidsstemplet 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/validate>