

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

Årsrapport for 2020
(34. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 7. juli 2021

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
Egenkapitalopgørelse	12
Noter til årsrapporten	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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 28. juni 2021

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 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

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 28. juni 2021

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 2020

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 2020 udviser et overskud på kr. 1.790.270, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på kr. 34.130.977.

Årets resultat anses som tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Vibyhus Finans ApS for 2020 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 2020 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 mv. 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.

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. 14.100 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 fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg af resterende merværdier og positiv goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

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 koncernregnskab og opgørelse af goodwill.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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. Udskudt skat måles til netrealisationsværdi.

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

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Nettoomsætning		5.130.279	4.485.922
Driftsudgifter på ejendommene		-1.698.653	-1.587.887
Andre eksterne omkostninger		-172.488	-231.363
Bruttoresultat		3.259.138	2.666.672
Personaleomkostninger	1	-404.453	-416.554
Resultat før af- og nedskrivninger		2.854.685	2.250.118
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	2	-5.436	-5.434
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		2.849.249	2.244.684
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		6.262.995	4.167.885
Resultat før finansielle poster		9.112.244	6.412.569
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		-4.420.331	1.295.534
Finansielle indtægter		-8.904	-9.685
Finansielle omkostninger		-1.110.216	-1.724.919
Resultat før skat		3.572.793	5.973.499
Skat af årets resultat	3	-1.782.523	-1.001.682
Årets resultat		1.790.270	4.971.817
Foreslået udbytte		0	54.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		-3.194.922	1.295.037
Overført resultat		4.985.192	3.622.780
		1.790.270	4.971.817

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	4	72.047.099	58.983.474
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	5.434	10.870
Materielle anlægsaktiver		<u>72.052.533</u>	<u>58.994.344</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	6	4.983.089	9.403.419
Finansielle anlægsaktiver		<u>4.983.089</u>	<u>9.403.419</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>77.035.622</u>	<u>68.397.763</u>
Færdigvarer og handelsvarer		43.196	43.196
Varebeholdninger		<u>43.196</u>	<u>43.196</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.686.177	1.414.260
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		4.949.879	1.329.273
Andre tilgodehavender		0	51.274
Tilgodehavender		<u>6.636.056</u>	<u>2.794.807</u>
Værdipapirer		1.380.495	2.868.023
Værdipapirer		<u>1.380.495</u>	<u>2.868.023</u>
Likvide beholdninger		<u>9.214</u>	<u>11.935</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>8.068.961</u>	<u>5.717.961</u>
Aktiver i alt		<u>85.104.583</u>	<u>74.115.724</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	3.194.922
Overført resultat		33.930.977	28.945.785
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	54.000
Egenkapital		<u>34.130.977</u>	<u>32.394.707</u>
Hensættelse til udskudt skat		5.190.225	3.773.645
Andre hensættelser		101.687	264.308
Hensatte forpligtelser i alt		<u>5.291.912</u>	<u>4.037.953</u>
Gæld til realkreditinstitutter		41.473.338	31.665.188
Langfristede gældsforpligtelser	7	<u>41.473.338</u>	<u>31.665.188</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	687.000	687.000
Banker		1.602.451	3.656.670
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	186.190
Gæld til tilknyttede virksomheder		107.694	90.152
Selskabsskat		273.046	232.267
Anden gæld		648.806	533.602
Deposita		889.359	631.995
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>4.208.356</u>	<u>6.017.876</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>45.681.694</u>	<u>37.683.064</u>
Passiver i alt		<u>85.104.583</u>	<u>74.115.724</u>
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitalopgørelse

	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 2020	200.000	3.194.922	28.945.785	54.000	32.394.707
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-54.000	-54.000
Årets resultat	0	-3.194.922	4.985.192	0	1.790.270
Egenkapital 31. december 2020	200.000	0	33.930.977	0	34.130.977

Noter

	2020	2019
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	404.453	416.554
	404.453	416.554
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
2 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	5.436	5.434
	5.436	5.434
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	343.046	91.234
Årets udskudte skat	1.416.580	939.073
Regulering af skat vedrørende tidligere år	22.897	-28.625
	1.782.523	1.001.682

Noter

4 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2020	41.348.695
Tilgang i årets løb	7.735.630
Afgang i årets løb	<u>-935.000</u>
Kostpris 31. december 2020	<u>48.149.325</u>
Værdireguleringer 1. januar 2020	17.634.778
Årets værdireguleringer	<u>6.262.996</u>
Værdireguleringer 31. december 2020	<u>23.897.774</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	<u><u>72.047.099</u></u>

5 Materielle anlægsaktiver

	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
Kostpris 1. januar 2020	<u>32.606</u>
Kostpris 31. december 2020	<u>32.606</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020	21.736
Årets afskrivninger	<u>5.436</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2020	<u>27.172</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	<u><u>5.434</u></u>

Noter

	2020	2019		
	kr.	kr.		
6 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder				
Kostpris 1. januar 2020	6.208.497	6.208.497		
Tilgang i årets løb	<u>1</u>	<u>0</u>		
Kostpris 31. december 2020	<u>6.208.498</u>	<u>6.208.497</u>		
Værdireguleringer 1. januar 2020	3.194.922	1.899.388		
Årets resultat	<u>-4.420.331</u>	<u>1.295.534</u>		
Værdireguleringer 31. december 2020	<u>-1.225.409</u>	<u>3.194.922</u>		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	<u>4.983.089</u>	<u>9.403.419</u>		
7 Langfristede gældsforpligtelser				
	Gæld	Gæld		
	1. januar 2020	31. december 2020	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>32.352.188</u>	<u>42.160.338</u>	<u>687.000</u>	<u>29.923.263</u>
	<u>32.352.188</u>	<u>42.160.338</u>	<u>687.000</u>	<u>29.923.263</u>

Noter

8 Eventualforpligtelser

Selskabet er som administrationsselskab sambeskattet med øvrige danske tilknyttede virksomheder, og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2020 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.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets prioritetsgæld i alt t.kr. 42.160, 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. 72.047.

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: 85.27.xxx.xxx

2021-07-08 09:42:03Z

NEM ID 

Michael Plæhn

Revisor

På vegne af: Tre kroner Revision A/S - Godkendte Revi...

Serienummer: CVR:28991355-RID:1191341856150

IP: 87.116.xxx.xxx

2021-07-08 09:46:44Z

NEM ID 

Arthur Højgaard Nielsen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-040351383440

IP: 85.27.xxx.xxx

2021-07-08 10:04:02Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: EBIKO-COE0U-0WK7E-BXGX5-FAUOX-LP6XB

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>