

Vibe Udlejning ApS

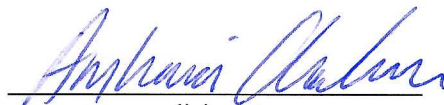
Sømoosevej 40
4293 Dianalund

CVR-nr. 36 73 83 40

Årsrapport for 2022
8. regnskabsår

Til Erhvervsstyrelsen

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 17/1 2023



dirigent

Ann Karina Christensen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 2022	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 2022	9
Balance 31. december 2022	10
Noter til årsregnskabet	12



Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2022 for Vibe Udlejning ApS.

Årsrapporten der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

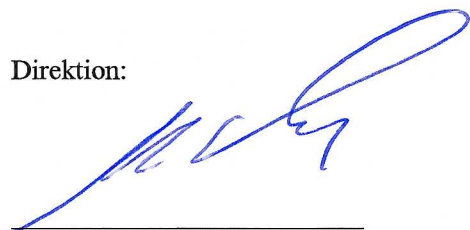
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2022.

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

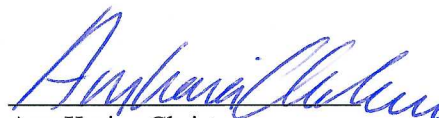
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Dianalund, den 12. januar 2023

Direktion:



Kim Tegner Hagenow



Ann Karina Christensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Vibe Udlejning ApS

Erklæring om review af årsregnskabet

Vi har udført review af årsregnskabet for Vibe Udlejning ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2022, 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 skal udtrykke 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 selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores review af årsregnskabet har vi efter aftale med ledelsen gennemlæst ledelsesberetningen og i den forbindelse overvejet, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved reviewet eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vi har derudover overvejet, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.


Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Stenlille, den 12. januar 2023

FN Revision

CVR-nr 29 74 77 92

MNE33781



Flemming Nielsen
registreret revisor, CMA

Selskabsoplysninger

Selskabet	Vibe Udlejning ApS Sømoosevej 4293 Dianalund CVR-nr. 36 73 83 40 Hjemstedskommune: Sorø
Direktion	Kim Tegner Hagenow Ann Karina Christensen
Revisor	FN Revision v/ Registreret revisor Flemming Nielsen Saltofte Holme 14 4295 Stenlille
Bank	Nordea Smedegade 8 4200 Slagelse

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i erhvervelse samt udlejning af fast ejendom.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har i 2022 ændret vurderingsprincip, således at ejendommene nu optages til en vurderet markedsværdi. Tidligere har ejendommene i regnskabet været optaget til anskaffelsespris tillagt sædvanlige købsomkostninger.

Praksisændringen sker, fordi ledelsen ønsker at vise aktivernes aktuelle værdier i stedet for de historiske kostpriser. Praksisændringen er ikke mindst begrundet i de væsentlige værdistigninger, der har fundet sted i de senere år. Efter ledelsens opfattelse giver det et mere retvisende billede af selskabets aktiver og forpligtelser.

Ændringen har påvirket årets resultat positivt med en dagsværdiregulering tkr. 6.320. Sammenligningstallene er ikke korrigeret for den ændret regnskabspraksis.

Manglende tilpasning af sammenligningstal

Sammenligningstallene i posten grunde og bygninger er ikke tilpasset den ændrede praksis, da der er tale om førstegangsopskrivning af materielle anlægsaktiver, hvor det ikke har været praktisk muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi pr. 31. december 2021.

Udvikling i regnskabsåret

Årets resultat udgør et overskud på tkr. 6.093 mod et overskud på tkr. 769 sidste år.

Årets resultat og den økonomiske udvikling har levet op til ledelsens forventninger og anses derfor som tilfredsstillende.

Den forventede udvikling

For 2023 forventes der et positivt resultat.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter balancedagen indtruffet betydningsfulde hændelser, som vurderes at have væsentlig indflydelse på bedømmelse af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Vibe Udlejning ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler fra regnskabsklasse C.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Virksomhedens regnskabspraksis er blevet ændret på følgende punkter i forhold til sidste år:
Fremadrettet måles investeringsejendomme til dagsværdi med værdiregulering i resultatopgørelsen.
Hidtil blev investeringsejendomme målt til kostpris med fradrag af afskrivninger og værdiforringelser.

Denne ændring i regnskabspraksis foretages da måling af investeringsejendomme til dagsværdi efter ledelsens opfattelse giver et mere retvisende billede af selskabets økonomiske stilling.

Ændringen påvirker årets resultat positivt med tkr.6.320 og balancen med en stigning på tkr. 6.320 og en egenkapitalforøgelse 31. december 2022 med tkr. 4.929.

Manglende tilpasning af sammenligningstal

Sammenligningstallene i posten grunde og bygninger er ikke tilpasset den ændrede praksis, da der er tale om førstegangsoptagelse af materielle anlægsaktiver, hvor det ikke har været praktisk muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi pr. 31. december 2021.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning (indgår i bruttoresultatet)

Nettoomsætningen ved udlejning af ejendomme og udført arbejde indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til lejer / køber har fundet sted inden årets udgang. Øvrig omsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget. Nettoindtægten ved indregnes i resultatopgørelsen i takt med de perioder, som lejen / salget vedrører.

Vareforbrug (indgår i bruttoresultatet)

Omkostninger til ejendommenes drift, vedligeholdelsesmaterialer samt andre forbrugsmaterialer i forbindelse med udlejningen ejendommene.

Andre driftsindtægter (indgår i bruttoresultatet)

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre driftsomkostninger (indgår i bruttoresultatet)

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger (indgår i bruttoresultatet)

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger m.v. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansielleasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Afskrivninger

Afskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen. Udskudte skatteforpligtelser indregnes i balancen som en hensættelse. Den udskudte skatteforpligtelse er indregnet som skatten af alle midlertidige forskelle. Den udskudte skatteforpligtelse er beregnet med 22%.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelt direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendommen måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Der anvendes ikke uafhængige vurderingsmænd ved den årlige revurdering af dagsværdierne.

Materielle anlægsaktiver

Driftsmidler og inventar værdiansættes til anskaffelsespris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Anskaffelsespris omfatter købspris og udgifter direkte tilknyttet anskaffelsen samt udgifter til klargøring. Afskrivningsgrundlaget, som opgøres som anskaffelsespris reduceret med eventuel scrapværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Inventar og driftsmidler	3-5 år
--------------------------	--------

Nyanskaffelser med en anskaffelsespris under kr. 31.000 omkostningsføres fuldt ud i anskaffelsesåret. Afskrivninger af materielle anlægsaktiver omkostningsføres under afskrivninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til pålydende værdi med fradrag af hensættelse til imødegåelse af tab. Hensættelse til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse 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, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Skyldig skat 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 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, 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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Der afsættes ikke positivt udskudt skat.

Afledte finansielle instrumenter

Renteswap måles til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier indgår under periodeafgrænsningsposter, og kursreguleringen af renteswap, der er indgået til sikring af forventede fremtidige pengestrømme, indregnes i egenkapitalen, indtil den sikrede transaktion gennemføres.

Resultatopgørelse
1. januar - 31. december

	Note	2022	2021
			tkr.
Bruttofortjeneste		1.649.379	1.942
Personaleomkostninger	1	220.806	204
Afskrivninger		19.167	283
Resultat før finansielle poster		1.409.406	1.455
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		6.319.606	0
Finansielle udgifter		342.962	388
Resultat før skat		7.386.050	1.067
Skat af årets resultat		1.292.666	298
Årets resultat		6.093.384	769
Forslag til resultatdisponering:			
Overført resultat		6.093.384	769
Disponeret		6.093.384	769

Balance 31. december

Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
			tkr.
Grunde og bygninger		22.197.767	15.828
Inventar og driftsmidler		<u>17.569</u>	<u>38</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>22.215.336</u>	<u>15.867</u>
Anlægsaktiver		<u>22.215.336</u>	<u>15.867</u>
Afledte finansielle instrumenter		129.989	0
Andre tilgodehavender		<u>24.784</u>	<u>41</u>
Tilgodehavender		<u>154.773</u>	<u>41</u>
Likvider		<u>3.407</u>	<u>123</u>
Omsætningsaktiver		<u>158.180</u>	<u>164</u>
Aktiver i alt		<u>22.373.516</u>	<u>16.031</u>

Balance 31. december

Passiver

	Note	2022	2021
			tkr.
Anpartskapital		50.000	50
Overført resultat		9.474.741	3.381
Regulering finansielle sikringsinstrumenter		129.989	-481
Egenkapital	2	9.654.730	2.950
Hensættelse til udskudt skat		1.052.481	0
Hensatte forpligtigelser		1.052.481	0
Prioritetsgæld		7.931.022	8.307
Anden langfristet gæld		742.877	786
Langfristede gældsforpligtigelser	3	8.673.899	9.093
Kortfristet del af langfristet gæld	3	405.000	435
Selskabsskat		172.401	241
Leverandører af varer og tjenesteydelser		168	7
Gæld til selskabsdeltager		2.254.378	2.332
Afledte finansielle instrumenter		0	481
Anden gæld		160.459	492
Kortfristede gældsforpligtigelser		2.992.406	3.988
Gældsforpligtigelser		11.666.305	13.081
Passiver i alt		22.373.516	16.031
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		
Eventualforpligtigelser	5		

Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
		tkr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	225.359	176
Øvrige sociale omkostninger	-4.553	28
	<u>220.806</u>	<u>204</u>
 Antal personer beskæftiget i gennemsnit	 <u>1</u>	 <u>1</u>

2 Egenkapital

	<u>1. januar 2022</u>	<u>Årets Bevægelse</u>	<u>Resultat- fordeling</u>	<u>31. december 2022</u>
Anpartskapital	50.000	0	0	50.000
Overført resultat	3.381.357	0	6.093.384	9.474.741
Finansielle sikringsinstrumenter	-480.945	610.934	0	129.989
	<u>2.950.412</u>	<u>610.934</u>	<u>6.093.384</u>	<u>9.654.730</u>

Selskabskapitalen består af anparter á nominelt kr. 1.000 eller multipla heraf.
Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

3 Langfristede gældsforpligtigelser

	<u>Gæld i alt</u>	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 1 år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Prioritetsgæld	8.336.022	405.000	7.931.022	6.311.022
Husleje deposita	742.877	0	742.877	742.877
	<u>9.078.899</u>	<u>405.000</u>	<u>8.673.899</u>	<u>7.053.899</u>

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Udover sædvanligt pant for prioritetsgæld, er der til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut tinglyst ejerpandebrev på tkr. 200, med pant i en af selskabets ejendomme. Den bogførte værdi af ejendommen udgør pr. statusdagen tkr. 2.100.

Endvidere er der tinglyst afgiftspandebrev på tkr. 3.846. Pantebrevene indestår alene med henblik på overførsel af tinglysningsafgift.

Noter

5 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Vibes Holding ApS.

Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen.

De skyldige selskabsskatter og kildeskatter indenfor sambeskatningskredsen fremgår af moderselskabets årsregnskab.

Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller at tilbageholdte kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.