

**VB Ejendoms Invest IVS
Knudlundvej 13
8653 Them**

CVR-nummer: 37 23 50 91

**ÅRSRAPPORT
1. november 2017 til 31. oktober 2018**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 18/2 2019

Mikkel Busck
Dirigent



INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning.....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab.....	4

Ledelsesberetning mv.

Ledelsesberetning	5
-------------------------	---

Årsregnskab 1. november 2017 - 31. oktober 2018

Resultatopgørelse.....	6
Balance	7
Noter.....	9
Anvendt regnskabspraksis.....	10

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. november 2017 - 31. oktober 2018 for VB Ejendoms Invest IVS.

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

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. oktober 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. november 2017 - 31. oktober 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Them, den 18. februar 2019

Direktion

Mikkel Busck

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i VB Ejendoms Invest IVS

Vi har opstillet årsregnskabet for VB Ejendoms Invest IVS for perioden 1. november 2017 - 31. oktober 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 Deres 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, De 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.

Ry, den 18. februar 2019

Revision Ry & Hammel
Godkendt Revisionsaktieselskab
CVR-nr.: 26267439

Ole M. Mikkelsen
Registreret Revisor
MNE nr.: mne6353

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udlejning af erhvervsejendomme.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Der er ikke sket væsentlige ændringer i selskabets aktivitetsområder eller økonomiske forhold i regnskabsåret.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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

Forventet udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer

Der forventes, at man vil kunne bevare det nuværende aktivitetsniveau.

RESULTATOPGØRELSE
1. NOVEMBER 2017 - 31. OKTOBER 2018

	2017/18	2016/17
BRUTTOFORTJENESTE	128.124	13.858
Andre driftsomkostninger	-3.000	0
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer	125.124	13.858
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	16.166	111.800
DRIFTSRESULTAT	141.290	125.658
Andre finansielle omkostninger	-43.063	-41.872
RESULTAT FØR SKAT	98.227	83.786
Skat af årets resultat	67.180	-110.698
ÅRETS RESULTAT	165.407	-26.912
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Årets henlæggelse til reserve for iværksætterselskaber	49.999	0
Overført resultat	115.408	-26.912
DISPONERET I ALT	165.407	-26.912

BALANCE PR. 31. OKTOBER 2018
AKTIVER

	2018	2017
Grunde og bygninger	1.698.064	1.681.896
Materielle anlægsaktiver	1.698.064	1.681.896
ANLÆGSAKTIVER	1.698.064	1.681.896
Andre tilgodehavender	33.050	20.500
Tilgodehavender	33.050	20.500
OMSÆTNINGSAKTIVER	33.050	20.500
AKTIVER	1.731.114	1.702.396

BALANCE PR. 31. OKTOBER 2018
PASSIVER

	2018	2017
Virksomhedskapital.....	1	1
Reserve for iværksætterselskab.....	49.999	0
Overført resultat.....	142.541	27.133
EGENKAPITAL	192.541	27.134
Hensættelse til udskudt skat	29.000	100.517
HENSATTE FORPLIGTELSER	29.000	100.517
Prioritetsgæld.....	991.281	1.051.713
1 Langfristede gældsforpligtelser	991.281	1.051.713
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	60.500	60.500
Kreditinstitutter.....	265.112	304.308
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	26.445	12.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	92.741	100.000
Selskabsskat.....	29.762	25.425
Anden gæld	43.732	20.799
Kortfristede gældsforpligtelser	518.292	523.032
GÆLDSFORPLIGTELSER	1.509.573	1.574.745
PASSIVER	1.731.114	1.702.396

- 2 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.
3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

NOTER

	Restgæld efter 5 år
1 Langfristede gældsforpligtelser	
Prioritetsgæld.....	717.400
	<u>717.400</u>

2 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Koncernens danske selskaber hæfter ubegrænset og solidarisk for danske kildeskatter på udbytte inden for sambeskatningskredsen og for selskabsskatten af koncernens sambeskattede indkomst. Den samlede skyldige selskabsskat i sambeskatningen fremgår af årsrapporten for Sublinox Invest IVS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

Skyldige selskabsskatter og kildeskatter indenfor sambeskatningskredsen udgør pr. 31. oktober 2018 20.701 kr. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller af de tilbageholdte kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut på kr. 1.051.781 er der givet pant i virksomhedens ejendom.

Til sikkerhed for gæld til Spar Nord Bank A/S er deponeret ejerpantebrev på 350.000 kr.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for VB Ejendoms Invest IVS for 2017/18 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

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.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder. Udenlandske tilknyttede virksomheder er ikke omfattet af sambeskatningen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsjendommene divideret med investeringsjendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Ejendommen fordeler sig med følgende afkastskrav.

Erhvervsejendom	Dagværdi i tkr.	Andel af portefølje	Ændring i værdi ved ændringen af afkastskrav på +1%
Afkastskrav på 8,0 %	1.698	100%	-188 tkr

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.500 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som et "Tilgodehavende sambeskatningsbidrag" eller "Skyldigt sambeskatningsbidrag".

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

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.

Mikkel Busck

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-824444622021
Tidspunkt for underskrift: 26-02-2019 kl.: 09:33:39
Underskrevet med NemID

Mikkel Busck

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-824444622021
Tidspunkt for underskrift: 26-02-2019 kl.: 09:33:39
Underskrevet med NemID

Mikkel Busck

Som Bestyrelsesformand NEM ID
PID: 9208-2002-2-824444622021
Tidspunkt for underskrift: 26-02-2019 kl.: 09:33:39
Underskrevet med NemID

Ole M. Mikkelsen

Som Revisor NEM ID
RID: 1136297722405
Tidspunkt for underskrift: 26-02-2019 kl.: 10:50:15
Underskrevet med NemID

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.