



Tlf.: 63 21 60 00  
svendborg@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Grønnemosevej 6  
DK-5700 Svendborg  
CVR-nr. 20 22 26 70

**VIBO EJENDOMME APS**  
**INDUSTRIVEJ 13, NR BROBY, 5672 BROBY**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 21. april 2023

---

Michael Nielsen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	ViBo Ejendomme ApS Industrivej 13 Nr Broby 5672 Broby
	CVR-nr.: 38 13 49 49 Stiftet: 26. oktober 2016 Kommune: Faaborg-Midtfyn Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Michael Nielsen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Grønnemosevej 6 5700 Svendborg
<b>Pengeinstitut</b>	Danske Bank Albani Torv 2 5000 Odense C

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for ViBo Ejendomme 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Broby, den 14. april 2023

Direktion:

---

Michael Nielsen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### *Til kapitalejerne i ViBo Ejendomme ApS*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for ViBo Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### **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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, 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.

Svendborg, den 14. april 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Brian Andersen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne41313

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er investering i og udlejning af fast ejendom samt dermed beslægtet virksomhed.

### **Usædvanlige forhold**

Selskabet har omlagt regnskabsår, hvorfor sidste års regnskabsperiode kun udgør 6 måneder. Sammenligningstallene er ikke tilpasset og derfor ikke sammenlignelige.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>1.151.266</b>	<b>658.897</b>
Af- og nedskrivninger.....		-257.098	-128.549
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>894.168</b>	<b>530.348</b>
Andre finansielle indtægter.....		25.093	0
Andre finansielle omkostninger.....	1	-445.438	-175.919
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>473.823</b>	<b>354.429</b>
Skat af årets resultat.....	2	-104.052	-73.404
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>369.771</b>	<b>281.025</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		369.771	281.025
<b>I ALT</b> .....		<b>369.771</b>	<b>281.025</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Grunde og bygninger.....		22.046.418	22.303.516
Materielle anlægsaktiver.....	3	22.046.418	22.303.516
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>22.046.418</b>	<b>22.303.516</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		98.540	9.762
Andre tilgodehavender.....		118.923	202.596
Periodeafgrænsningsposter.....		0	48.880
Tilgodehavender.....		217.463	261.238
Likvide beholdninger.....		384.632	221.602
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>602.095</b>	<b>482.840</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>22.648.513</b>	<b>22.786.356</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Reserve for opskrivninger.....		1.534.740	1.566.384
Overført resultat.....		2.587.783	2.186.368
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>4.172.523</b>	<b>3.802.752</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		198.717	255.279
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE.....</b>		<b>198.717</b>	<b>255.279</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		13.550.888	14.112.948
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		1.762.161	1.790.813
Deposita.....		589.049	571.046
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	15.902.098	16.474.807
Gæld til realkreditinstitutter.....		518.900	444.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		185.000	228.200
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		646.341	633.116
Selskabsskat.....		188.684	106.150
Anden gæld.....		836.250	842.052
Kortfristede gældsforpligtelser.....		2.375.175	2.253.518
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>18.277.273</b>	<b>18.728.325</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>22.648.513</b>	<b>22.786.356</b>
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Medarbejderforhold	7		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	50.000	1.566.384	2.186.368	3.802.752
Forslag til resultatdisponering.....			369.771	369.771
<b>Overførsler</b>				
Tilladt udligning.....		-31.644	31.644	0
<b>Egenkapital 31. december 2022.....</b>	<b>50.000</b>	<b>1.534.740</b>	<b>2.587.783</b>	<b>4.172.523</b>

**NOTER**

				Note
<b>Andre finansielle omkostninger</b>				
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	89.573	48.508		1
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	355.865	127.411		
	<b>445.438</b>	<b>175.919</b>		
<b>Skat af årets resultat</b>				
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	160.534	106.150		2
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	80	0		
Regulering af udskudt skat.....	-56.562	-32.746		
	<b>104.052</b>	<b>73.404</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>				
			Grunde og bygninger	3
Kostpris 1. januar 2022.....		21.143.158		
Kostpris 31. december 2022.....		<b>21.143.158</b>		
Opskrivninger 1. januar 2022.....		2.028.470		
Opskrivninger 31. december 2022.....		<b>2.028.470</b>		
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022.....		868.112		
Årets afskrivninger .....		257.098		
Af- og nedskrivninger 31. december 2022.....		<b>1.125.210</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....</b>		<b>22.046.418</b>		
Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 41, stk. 1 .....		20.078.802		
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>				
	31/12 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2021 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	14.069.788	518.900	8.970.800	14.556.948
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	1.790.813	28.652	1.685.364	1.818.352
Deposita.....	589.049	0	0	571.046
	<b>16.449.650</b>	<b>547.552</b>	<b>10.656.164</b>	<b>16.946.346</b>
<b>Eventualposter mv.</b>				
<b>Eventualforpligtelser</b>				
Ingen.				
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>				
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 14.113 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 22.046 tkr.				

## NOTER

	2022	2021	Note
<b>Medarbejderforhold</b>			
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	0	0	7

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for ViBo Ejendomme ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Sammenligningstal

Sammenligningstallene i resultatopgørelsen kan ikke sammenholdes med indeværende år, da sidste år var en omlægningsperiode på 6 måneder, mens indeværende år dækker 12 måneder.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af el og varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre driftsindtægter

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

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

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.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles i balancen til dagsværdi med opskrivning efter årl § 41. Der foretages fradrag af akkumulerede afskrivninger. Ændringer i dagsværdien indregnes direkte på egenkapitalen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand. Vurdering foretages hvert andet år.

Afskrivningsgrundlaget er dagsværdi med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	20-50 år	0-50 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### 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 acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.