

Vibo ApS

Farvervej 21, 8800 Viborg
CVR-nr. 60 10 91 17

Årsrapport for 2018

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 27.05.19

Ole Anders Petersen
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Pengestrømsopgørelse	11
Noter	12 - 19

Selskabet

Vibo ApS
Farvervej 21
8800 Viborg
Telefon: 86 69 00 66
Telefax: 86 61 35 55
Hjemsted: Viborg
CVR-nr.: 60 10 91 17
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Preben Jensen

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18 for Vibo ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.18 og resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 16. april 2019

Direktionen

Preben Jensen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Vibo ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Vibo ApS for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets etiske 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Viborg, den 16. april 2019

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Flemming Laigaard

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne29497

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i erhvervelse af investeringsejendomme med henblik på afkast og fortjeneste ved udlejning og salg.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.18 - 31.12.18 udviser et resultat på DKK 1.296.221 mod DKK 1.249.862 for tiden 01.01.17 - 31.12.17. Balancen viser en egenkapital på DKK 6.305.838.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Forventet udvikling

Selskabet forventer et tilfredsstillende resultat for det kommende år.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note		2018 DKK	2017 DKK
	Bruttofortjeneste	595.265	549.876
1	Personaleomkostninger	-106.002	-119.705
	Resultat før dagsværdireguleringer	489.263	430.171
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	890.540	347.460
	Resultat af primær drift	1.379.803	777.631
2	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	257.665	655.389
3	Andre finansielle indtægter	28.194	51.109
	Andre finansielle omkostninger	-75.680	-66.637
	Resultat før skat	1.589.982	1.417.492
4	Skat af årets resultat	-293.761	-167.630
	Årets resultat	1.296.221	1.249.862
Forslag til resultatdisponering			
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	257.665	586.142
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	324.000	317.400
	Overført resultat	714.556	346.320
	I alt	1.296.221	1.249.862

AKTIVER		31.12.18	31.12.17
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	12.200.000	10.000.000
5	Materielle anlægsaktiver i alt	12.200.000	10.000.000
	Kapitalandele i associerede virksomheder	973.808	716.143
	Andre værdipapirer og kapitalandele	554	510
	Andre tilgodehavender	955.254	987.272
	Finansielle anlægsaktiver i alt	1.929.616	1.703.925
	Anlægsaktiver i alt	14.129.616	11.703.925
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	5.700	653
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	0	665.605
	Andre tilgodehavender	510.257	514.541
	Tilgodehavender i alt	515.957	1.180.799
	Likvide beholdninger	602.683	335.032
	Omsætningsaktiver i alt	1.118.640	1.515.831
	Aktiver i alt	15.248.256	13.219.756

PASSIVER		31.12.18	31.12.17
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	843.807	586.142
	Overført resultat	5.013.031	4.298.475
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	324.000	317.400
	Egenkapital i alt	6.305.838	5.327.017
	Hensættelser til udskudt skat	1.138.329	943.568
	Hensatte forpligtelser i alt	1.138.329	943.568
6	Gæld til realkreditinstitutter	7.148.366	6.430.005
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	7.148.366	6.430.005
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	281.892	248.900
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	6.025	7.777
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	40.881	23.535
	Deposita	226.972	176.974
	Selskabsskat	65.000	44.330
	Anden gæld	34.953	17.650
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	655.723	519.166
	Gældsforpligtelser i alt	7.804.089	6.949.171
	Passiver i alt	15.248.256	13.219.756

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabs- året
Egenkapitalopgørelse for 01.01.17 - 31.12.17				
Saldo pr. 01.01.17	125.000	0	3.952.155	310.200
Betalt udbytte	0	0	0	-310.200
Forslag til resultatdisponering	0	586.142	346.320	317.400
Saldo pr. 31.12.17	125.000	586.142	4.298.475	317.400
Egenkapitalopgørelse for 01.01.18 - 31.12.18				
Saldo pr. 01.01.18	125.000	586.142	4.298.475	317.400
Betalt udbytte	0	0	0	-317.400
Forslag til resultatdisponering	0	257.665	714.556	324.000
Saldo pr. 31.12.18	125.000	843.807	5.013.031	324.000

Pengestrømsopgørelse

Note	2018 DKK	2017 DKK
Årets resultat	1.296.221	1.249.862
8 Reguleringer	-807.297	-819.700
Forskydning i driftskapital		
Tilgodehavender	664.842	504.777
Leverandører af varer og tjenesteydelser	17.346	-37.340
Andre driftsafledte gældsforpligtelser	17.303	11.931
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	1.188.415	909.530
Modtagne renteindtægter og lignende indtægter	12.095	51.109
Betalte renteomkostninger og lignende omkostninger	-59.581	-66.637
Betalt selskabsskat	-29.788	-47.708
Pengestrømme fra driften	1.111.141	846.294
Køb af materielle anlægsaktiver	-1.309.460	0
Pengestrømme fra investeringer	-1.309.460	0
Betalt udbytte	-317.400	-310.200
Afdrag på gæld til realkreditinstitutter	-256.630	-251.173
Optagelse af gæld til kreditinstitutter	1.040.000	0
Pengestrømme fra finansiering	465.970	-561.373
Årets samlede pengestrømme	267.651	284.921
Likvide beholdninger ved årets begyndelse	335.032	50.111
Likvide beholdninger ved årets slutning	602.683	335.032
Likvide beholdninger ved årets slutning specificeres således:		
Likvide beholdninger	602.683	335.032
I alt	602.683	335.032

	2018	2017
	DKK	DKK

1. Personaleomkostninger

Lønninger	94.778	108.433
Pensioner	6.275	7.163
Andre omkostninger til social sikring	1.041	1.325
Andre personaleomkostninger	3.908	2.784
I alt	106.002	119.705
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	1	1

2. Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	257.665	655.389
I alt	257.665	655.389

3. Finansielle indtægter

Renter, associerede virksomheder	16.099	34.423
Renteindtægter i øvrigt	10.257	14.860
Øvrige finansielle indtægter	1.838	1.826
I alt	28.194	51.109

4. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	99.000	88.330
Årets regulering af udskudt skat	194.761	79.300
I alt	293.761	167.630

5. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.18	6.046.857
Tilgang i året	1.309.460
Kostpris pr. 31.12.18	7.356.317
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.18	3.953.143
Dagsværdireguleringer i året	890.540
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.18	4.843.683
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.18	12.200.000

Investeringssejendommene værdiansættes årligt til dagsværdien, der beregnes ved en kapitalisering af det fremtidige, løbende driftsafkast af ejendommene.

Ved opgørelsen af det fremtidige, løbende driftsafkast indregnes leje i overensstemmelse med indgåede kontrakter, og der fradrages skønnede driftsomkostninger, herunder udgifter til reparation og vedligeholdelse for at opretholde investeringsejendommene i deres nuværende vedligeholdelsesstand.

Ved opgørelsen af faktor til kapitalisering skønnes der et forretningskrav hos køber under hensyntagen til investeringsejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand, klausuler om lejeregulering og opsigelse i indgåede lejekontrakter samt det eksisterende renteniveau ved regnskabsårets udløb.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

6. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.18	Gæld i alt 31.12.17
Gæld til realkreditinstitutter	281.892	4.405.000	7.430.258	6.678.905
I alt	281.892	4.405.000	7.430.258	6.678.905

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 7.430 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 12.200.

	2018	2017
	DKK	DKK

8. Reguleringer til pengestrømsopgørelse

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-890.540	-347.460
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-257.665	-655.389
Finansielle indtægter	-28.194	-51.109
Finansielle omkostninger	75.680	66.637
Skat af årets resultat	293.761	167.630
Øvrige reguleringer	-339	-9
I alt	-807.297	-819.700

9. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

OFFENTLIGE TILSKUD

Offentlige tilskud indregnes, når der er rimelig sikkerhed for, at tilskudsbetingelserne er opfyldt, og at tilskuddet vil blive modtaget.

Tilskud til dækning af afholdte omkostninger indregnes forholdsmæssigt i resultatopgørelsen over den periode, hvori de tilskudsberettigede omkostninger omkostningsføres. Tilskuddene indregnes under andre driftsindtægter.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Lejeindtægter

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration samt tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Investeringsøjendomme afskrives ikke.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

For kapitalandele i associerede virksomheder, der måles efter indre værdis metode, indregnes andelen af virksomhedernes resultat i resultatopgørelsen efter eliminering af urealiserede interne gevinster og tab og med fradrag af eventuel af- og nedskrivning af goodwill. For associerede virksomheder elimineres interne gevinster og tab alene forholdsmæssigt.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter ligeledes gevinster og tab ved salg af kapitalandele.

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiel omkostning.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter indre værdis metode, hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter modervirksomhedens regnskabspraksis, reguleret for resterende værdi af positiv eller negativ goodwill samt gevinster og tab ved transaktioner med de pågældende virksomheder.

Gevinster eller tab ved afhændelse af associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem afhændelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

salgstidspunktet inkl. ikke afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Gevinster og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer måles til dagsværdi svarende til kursværdien på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder indregnes under egenkapitalen i reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.

PENGESTRØMSOPGØRELSE

Pengestrømsopgørelsen opstilles efter den indirekte metode og viser pengestrømme fra driften, investeringer og finansiering samt likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme fra driften opgøres som årets resultat, reguleret for ikke kontante driftsposter, betalte selskabsskatter og ændringer i driftskapitalen.

Pengestrømme fra investeringer omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af virksomheder og finansielle aktiver samt køb, udvikling, forbedring og salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Pengestrømme fra finansiering omfatter ændringer i selskabets anpartskapital og omkostninger forbundet hermed og finansiering fra udbetalt udbytte til ejerne, samt optagelse af og afdrag på langfristede gældsforpligtelser.

Likviditeten ved årets begyndelse og slutning sammensætter sig af likvide beholdninger og kortfristet gæld til kreditinstitutter.