

Vibo ApS

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

Årsrapport for 2015

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 19.05.16

Ole Anders Petersen
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Pengestrømsopgørelse	10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 14
Noter	15 - 18

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

Bestyrelse

Preben Jensen
Ole Anders Petersen
Egon Andersen

Direktion

Preben Jensen

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Jyske Bank

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 for Vibo ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling, resultat og pengestrømme.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 19. maj 2016

Direktionen

Preben Jensen

Bestyrelsen

Preben Jensen

Ole Anders Petersen

Egon Andersen

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Viborg, den 2016

Dirigent

Ole Anders Petersen

Til kapitalejerne i Vibo ApS**PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET**

Vi har revideret årsregnskabet for Vibo ApS for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15, der omfatter resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse, anvendt regnskabspraksis og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.15 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

SUPPLERENDE OPLYSNINGER VEDRØRENDE ANDRE FORHOLD

Overskudslikviditet i 2014 blev udlån til et moderselskab, som det viste sig ikke havde over 50% af stemmerne. Der er rettet op på denne fejl i 2015 ved, at lånet er tilbagebetalt og forrentet. Ved udgangen af 2015 er der således ikke et ulovligt udlån.

Viborg, den 19. maj 2016

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Flemming Laigaard
Statsaut. revisor

Note	2015 DKK	2014 DKK
Lejeindtægter	734.332	723.936
Ejendomsomkostninger	-205.619	-248.219
Andre eksterne omkostninger	-175.384	-154.770
Bruttofortjeneste	353.329	320.947
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	173.052	73.848
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	-40.218	-67.459
Resultat af primær drift	486.163	327.336
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	13.638	0
² Andre finansielle indtægter	210.011	87.915
Andre finansielle omkostninger	-77.124	-91.339
Finansielle poster i alt	146.525	-3.424
Resultat før skat	632.688	323.912
³ Skat af årets resultat	-142.836	15.063
Årets resultat	489.852	338.975

Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	13.637	0
Forslag til udbytte for regnskabsåret	303.600	300.000
Overført resultat	172.615	38.975
I alt	489.852	338.975

AKTIVER		31.12.15	31.12.14
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	9.648.189	8.969.836
4	Materielle anlægsaktiver i alt	9.648.189	8.969.836
	Kapitalandele i associerede virksomheder	13.638	0
	Andre værdipapirer og kapitalandele	600	694
	Andre tilgodehavender	1.356.617	1.378.370
	Finansielle anlægsaktiver i alt	1.370.855	1.379.064
	Anlægsaktiver i alt	11.019.044	10.348.900
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	832	6.094
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	552.616	0
	Tilgodehavende selskabsskat	6.879	25.257
	Tilgodehavender hos kapitalejere og ledelse	0	2.868.847
	Tilgodehavender i alt	560.327	2.900.198
	Likvide beholdninger	1.712.544	7.064
	Omsætningsaktiver i alt	2.272.871	2.907.262
	Aktiver i alt	13.291.915	13.256.162

PASSIVER		31.12.15	31.12.14
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	13.637	0
	Overført resultat	4.182.832	4.010.217
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	303.600	300.000
5	Egenkapital i alt	4.625.069	4.435.217
	Hensættelser til udskudt skat	860.491	827.776
	Hensatte forpligtelser i alt	860.491	827.776
	Gæld til realkreditinstitutter	7.302.472	7.547.929
6	Langfristede gældsforpligtelser i alt	7.302.472	7.547.929
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	245.000	226.200
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	185.572	180.870
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	16.067	8.615
	Anden gæld	57.244	29.555
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	503.883	445.240
	Gældsforpligtelser i alt	7.806.355	7.993.169
	Passiver i alt	13.291.915	13.256.162
7	Sikkerhedsstillelser		

Note	2015 DKK	2014 DKK
Årets resultat	489.852	338.975
8 Reguleringer	-136.429	-78.941
Forskydning i driftskapital:		
Tilgodehavender	2.321.493	-2.870.816
Leverandører af varer og tjenesteydelser	7.452	8.615
Anden driftsafledt gæld	32.391	-50.291
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	2.714.759	-2.652.458
Modtagne renteindtægter og lignende indtægter	210.011	87.915
Betalte renteomkostninger og lignende omkostninger	-77.124	-91.339
Betalt selskabsskat	-91.743	-73.963
Driftens pengestrømme	2.755.903	-2.729.845
Køb af materielle anlægsaktiver	-505.301	-5.159
Køb af finansielle anlægsaktiver	1	0
Investeringernes pengestrømme	-505.300	-5.159
Betalt udbytte	-300.000	0
Optagelse af langfristede lån	0	4.240.000
Afdrag på langfristede lån	-245.123	-1.746.769
Finansieringens pengestrømme	-545.123	2.493.231
Årets samlede pengestrømme	1.705.480	-241.773
Likvide beholdninger ved årets begyndelse	7.064	248.837
Likvide beholdninger ved årets slutning	1.712.544	7.064
Likvide beholdninger ved årets slutning specificeres således:		
Likvide beholdninger	1.712.544	7.064
I alt	1.712.544	7.064

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser for regnskabsklasse C mellem.

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.

RESULTATOPGØRELSE**Lejeindtægter**

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

Andre eksterne omkostninger

Heri indregnes omkostninger til reklame og administration.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

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 videre salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen.

Finansielle anlægsaktiver

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 reguleret for resterende værdi af positiv eller negativ goodwill samt tillæg eller fradrag af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

I resultatopgørelsen indregnes selskabets andel af virksomhedernes resultat efter eliminering af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra erhvervelsestidspunktet henholdsvis stiftelsestidspunktet. Erhvervelsestidspunktet er det tidspunkt, hvor der opnås kontrol over virksomheden. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelses- henholdsvis afviklingstidspunktet. Afståelsestidspunktet er det tidspunkt, hvor kontrollen over virksomheden overgår til tredjemand.

Andre værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, måles til dagsværdi i balancen.

Andre tilgodehavender der er indregnet under anlægsaktiver, måles til kursværdien på balancedagen.

Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, 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 hver gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

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

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

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

Langfristede gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (låneoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles efterfølgende til dagsværdi, der fastsættes ud fra kursværdien på balancedagen. Dagsværdiregulering af gælden indregnes i resultatopgørelsen.

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

PENGESTRØMSOPGØRELSE

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

Pengestrømme fra driften opgøres som årets resultat, reguleret for ikke likvide driftsposter, betalte selskabsskatter samt ændring i driftskapitalen.

Pengestrømme fra investeringer omfatter køb og salg af anlægsaktiver reguleret for ændringer i tilhørende tilgodehavender og gæld.

Pengestrømme fra finansiering omfatter finansiering fra og udbetalt udbytte til kapitalejere samt optagelse af og afdrag på langfristede gældsforpligtelser.

Likviditeten ved årets begyndelse og slutning sammensætter sig af likvide beholdninger, værdipapirer uden væsentlig kursrisiko og kortfristet gæld til kreditinstitutter.

1. Selskabets hovedaktivitet

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået i erhvervelse af investeringsejendomme med henblik på afkast og fortjeneste ved udlejning og salg.

	2015	2014
	DKK	DKK

2. Andre finansielle indtægter

Finansielle indtægter fra associerede virksomheder	12.616	0
Øvrige finansielle indtægter	197.395	87.915
I alt	210.011	87.915

3. Skatter

Årets aktuelle skat	110.121	67.743
Årets udskudte skat	32.715	10.110
Regulering af udskudt skat, ændring af skatteprocent	0	-92.916
I alt	142.836	-15.063

4. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 31.12.14	5.536.442
Tilgang i året	505.301
Kostpris pr. 31.12.15	6.041.743
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.14	3.433.394
Dagsværdireguleringer i året	173.052
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.15	3.606.446
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	9.648.189

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 forrentningskrav hos en køber under hensyntagen til investeringsejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand, klausuler om lejeregulering og opsigelse i indgåede lejekontrakter samt det eksisterende renteniveau ved regnskabsårets udløb.

Der medvirker ikke ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af handelsværdierne af investeringsejendommene.

5. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for nettoop- skrivning efter indre værdi	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabs- året
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.14 - 31.12.14</i>				
Saldo pr. 01.01.14	125.000	0	3.971.242	0
Forslag til resultatdisponering	0	0	38.975	300.000
Saldo pr. 31.12.14	125.000	0	4.010.217	300.000

*Egenkapitalopgørelse 01.01.15 -
31.12.15*

Saldo pr. 01.01.15	125.000	0	4.010.217	300.000
Betalt udbytte	0	0	0	-300.000
Forslag til resultatdisponering	0	13.637	172.615	303.600
Saldo pr. 31.12.15	125.000	13.637	4.182.832	303.600

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

6. Gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.15	Gæld i alt 31.12.14
Gæld til realkreditinstitutter	245.000	5.761.000	7.547.472	7.774.129
I alt	245.000	5.761.000	7.547.472	7.774.129

7. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 7.501 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 9.628.

Under finansielle anlægsaktiver er indregnet andre tilgodehavender t.DKK 1.356 vedrørende tilgodehavende byfornyelsestilskud. Beløbet udbetales i takt med ydelserne på de tilsvarende realkreditlån, som er indregnet under gæld til realkreditinstitutter.

	2015	2014
	DKK	DKK

8. Reguleringer

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-13.638	0
Andre finansielle indtægter	-210.011	-87.915
Andre finansielle omkostninger	77.124	91.339
Skat af årets resultat	142.836	-15.063
Øvrige reguleringer	-132.740	-67.302
I alt	-136.429	-78.941