

# Vibo ApS

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

## Årsrapport for 2017

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 18.04.18

Ole Anders Petersen  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Pengestrømsopgørelse	11
Noter	12 - 20

---

---

**Selskabet**

---

Vibo ApS  
Farvervej 21  
8800 Viborg  
Hjemsted: Viborg  
CVR-nr.: 60 10 91 17  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Preben Jensen

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Pengeinstitut**

---

Jyske Bank

---

**Associeret virksomhed**

---

Bach Christensen Invest ApS

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17 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. 31.12.17 og resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 16. april 2018

**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 01.01.17 - 31.12.17 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 2018

### **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 01.01.17 - 31.12.17 udviser et resultat på DKK 1.249.862 mod DKK 65.887 for tiden 01.01.16 - 31.12.16. Balancen viser en egenkapital på DKK 5.327.017.

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	2017 DKK	2016 DKK
	<b>549.876</b>	<b>384.997</b>
	<b>549.876</b>	<b>384.997</b>
1 Personalemkostninger	-119.705	-161.624
	<b>430.171</b>	<b>223.373</b>
	<b>430.171</b>	<b>223.373</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	347.460	-763
	<b>777.631</b>	<b>222.610</b>
2 Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	655.389	-82.884
3 Andre finansielle indtægter	51.109	41.609
Andre finansielle omkostninger	-66.637	-73.963
	<b>1.417.492</b>	<b>107.372</b>
4 Skat af årets resultat	-167.630	-41.485
	<b>1.249.862</b>	<b>65.887</b>

#### Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	586.142	-13.637
Forslag til udbytte for regnskabsåret	317.400	310.200
Overført resultat	346.320	-230.676
	<b>1.249.862</b>	<b>65.887</b>
<b>I alt</b>	<b>1.249.862</b>	<b>65.887</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.17	31.12.16
Note		DKK	DKK
	Investeringsejendomme	10.000.000	9.652.540
5	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>10.000.000</b>	<b>9.652.540</b>
	Kapitalandele i associerede virksomheder	716.143	60.754
	Andre værdipapirer og kapitalandele	510	500
	Andre tilgodehavender	987.272	1.026.427
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>1.703.925</b>	<b>1.087.681</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>11.703.925</b>	<b>10.740.221</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	653	3.380
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	665.605	631.182
	Andre tilgodehavender	514.541	1.051.015
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>1.180.799</b>	<b>1.685.577</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>335.032</b>	<b>50.111</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>1.515.831</b>	<b>1.735.688</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>13.219.756</b>	<b>12.475.909</b>



<b>PASSIVER</b>		31.12.17	31.12.16
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	586.142	0
	Overført resultat	4.298.475	3.952.155
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	317.400	310.200
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>5.327.017</b>	<b>4.387.355</b>
	Hensættelser til udskudt skat	943.568	864.268
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>943.568</b>	<b>864.268</b>
6	Gæld til realkreditinstitutter	6.430.005	6.679.233
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>6.430.005</b>	<b>6.679.233</b>
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	248.900	290.000
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	7.777	11.658
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	23.535	60.875
	Deposita	176.974	173.081
	Selskabsskat	44.330	3.708
	Anden gæld	17.650	5.731
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>519.166</b>	<b>545.053</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>6.949.171</b>	<b>7.224.286</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>13.219.756</b>	<b>12.475.909</b>

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsår et	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.16 - 31.12.16					
Saldo pr. 01.01.16	125.000	13.637	4.182.831	303.600	4.625.068
Betalt udbytte	0	0	0	-303.600	-303.600
Forslag til resultatdisponering	0	-13.637	-230.676	310.200	65.887
Saldo pr. 31.12.16	125.000	0	3.952.155	310.200	4.387.355
Egenkapitalopgørelse for 01.01.17 - 31.12.17					
Saldo pr. 01.01.17	125.000	0	3.952.155	310.200	4.387.355
Betalt udbytte	0	0	0	-310.200	-310.200
Forslag til resultatdisponering	0	586.142	346.320	317.400	1.249.862
Saldo pr. 31.12.17	125.000	586.142	4.298.475	317.400	5.327.017

## Pengestrømsopgørelse

Note	2017 DKK	2016 DKK
<b>Årets resultat</b>	<b>1.249.862</b>	<b>65.887</b>
8 Reguleringer	-819.700	155.689
Forskydning i driftskapital		
Tilgodehavender	504.777	-1.132.128
Leverandører af varer og tjenesteydelser	-37.340	44.808
Andre driftsafledte gældsforpligtelser	11.931	-52.348
<b>Pengestrømme fra drift før finansielle poster</b>	<b>909.530</b>	<b>-918.092</b>
Modtagne renteindtægter og lignende indtægter	51.109	41.550
Betalte renteomkostninger og lignende omkostninger	-66.637	-73.904
Betalt selskabsskat	-47.708	-27.121
<b>Pengestrømme fra driften</b>	<b>846.294</b>	<b>-977.567</b>
Køb af materielle anlægsaktiver	0	-5.114
Køb af finansielle anlægsaktiver	0	-170.000
Salg af finansielle anlægsaktiver	0	40.000
<b>Pengestrømme fra investeringer</b>	<b>0</b>	<b>-135.114</b>
Betalt udbytte	-310.200	-303.600
Afdrag på gæld til realkreditinstitutter	-251.173	-246.151
<b>Pengestrømme fra finansiering</b>	<b>-561.373</b>	<b>-549.751</b>
<b>Årets samlede pengestrømme</b>	<b>284.921</b>	<b>-1.662.432</b>
Likvide beholdninger ved årets begyndelse	50.111	1.712.543
<b>Likvide beholdninger ved årets slutning</b>	<b>335.032</b>	<b>50.111</b>
Likvide beholdninger ved årets slutning specificeres således:		
Likvide beholdninger	335.032	50.111
<b>I alt</b>	<b>335.032</b>	<b>50.111</b>

	2017 DKK	2016 DKK
<b>1. Personalemkostninger</b>		
Lønninger	108.433	139.162
Pensioner	7.163	8.051
Andre omkostninger til social sikring	1.325	1.799
Andre personaleomkostninger	2.784	12.612
I alt	119.705	161.624
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	1	1

## 2. Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	655.389	-82.884
I alt	655.389	-82.884

## 3. Finansielle indtægter

Renteindtægter i øvrigt	14.860	11.147
Øvrige finansielle indtægter	36.249	30.462
I alt	51.109	41.609

## 4. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	88.330	37.708
Årets regulering af udskudt skat	79.300	3.777
I alt	167.630	41.485

## 5. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.17	6.046.857
Kostpris pr. 31.12.17	6.046.857
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.17	3.605.683
Dagsværdireguleringer i året	347.460
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.17	3.953.143
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.17	10.000.000

Investeringsejendommene 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 eksternt vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

## 6. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.17	Gæld i alt 31.12.16
Gæld til realkreditinstitutter	248.900	4.405.000	6.678.905	6.969.233
I alt	248.900	4.405.000	6.678.905	6.969.233

## 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 6.636 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 9.728.

	2017	2016
	DKK	DKK

## 8. Reguleringer til pengestrømsopgørelse

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-347.460	763
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-655.389	82.884
Finansielle indtægter	-51.109	-41.609
Finansielle omkostninger	66.637	73.963
Skat af årets resultat	167.630	41.485
Øvrige reguleringer	-9	-1.797
I alt	-819.700	155.689

## 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 finansielle poster.

### 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 tilknyttede og associerede virksomheder

For kapitalandele i dattervirksomheder og 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 dattervirksomheder og associerede virksomheder omfatter 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 finansiell 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 tilknyttede og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og 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.

## 9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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

## 9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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

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.

**9. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

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.