
ViBo Ejendomme ApS

Industrivej 13, 5672 Broby

Årsrapport for 2023

CVR-nr. 38 13 49 49

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 4/6 2024

Michael Nielsen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	5
Balance 31. december	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsregnskabet	9

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for ViBo Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2023.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nr Broby, den 4. juni 2024

Direktion

Michael Nielsen
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i ViBo Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for ViBo Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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

Odense, den 4. juni 2024

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Mette Plambech

statsautoriseret revisor

mne34162

Selskabsoplysninger

Selskabet

ViBo Ejendomme ApS
Industrivej 13
5672 Broby

CVR-nr: 38 13 49 49

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december

Stiftet: 26. oktober 2016

Regnskabsår: 7. regnskabsår

Hjemstedskommune: Faaborg-Midtfyn

Direktion

Michael Nielsen

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Munkebjergvænget 1, 3. og 4. sal
5230 Odense M

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Bruttofortjeneste		1.306.220	1.109.767
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-303.319	-257.098
Resultat før finansielle poster		1.002.901	852.669
Finansielle omkostninger		-540.770	-396.465
Resultat før skat		462.131	456.204
Skat af årets resultat	3	-95.858	-104.052
Årets resultat		366.273	352.152

Resultatdisponering

	2023	2022
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	366.273	352.152
	366.273	352.152

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Grunde og bygninger		24.264.277	22.046.418
Materielle anlægsaktiver	4	24.264.277	22.046.418
 Anlægsaktiver		24.264.277	22.046.418
 Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		147.347	98.540
Andre tilgodehavender		8.338	118.922
Tilgodehavender		155.685	217.462
 Likvide beholdninger		873.518	384.633
 Omsætningsaktiver		1.029.203	602.095
 Aktiver		25.293.480	22.648.513

Balance 31. december

Passiver

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Selskabskapital		50.000	50.000
Reserve for opskrivninger		2.065.638	2.103.052
Overført resultat		3.145.239	2.741.552
Egenkapital		5.260.877	4.894.604
Hensættelse til udskudt skat		124.757	198.717
Hensatte forpligtelser		124.757	198.717
Gæld til realkreditinstitutter		15.957.074	12.828.807
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		788.058	1.762.161
Deposita		589.540	589.049
Anden gæld		520.342	517.730
Langfristede gældsforpligtelser	5	17.855.014	15.697.747
Gæld til realkreditinstitutter	5	591.392	518.900
Leverandører af varer og tjenesteydelser		39.495	185.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	5	643.211	646.341
Selskabsskat		288.630	188.684
Anden gæld	5	490.104	318.520
Kortfristede gældsforpligtelser		2.052.832	1.857.445
Gældsforpligtelser		19.907.846	17.555.192
Passiver		25.293.480	22.648.513
Væsentligste aktiviteter	1		
Medarbejderforhold	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		
Anvendt regnskabspraksis	7		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Reserve for opskriv- ninger	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	50.000	1.534.740	2.587.783	4.172.523
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0	568.312	153.769	722.081
Korrigeret egenkapital 1. januar	50.000	2.103.052	2.741.552	4.894.604
Årets af- og nedskrivning	0	-37.414	37.414	0
Årets resultat	0	0	366.273	366.273
Egenkapital 31. december	50.000	2.065.638	3.145.239	5.260.877

Noter til årsregnskabet

1. Væsentligste aktiviteter

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

2. Medarbejderforhold

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere

2023	2022
0	0

3. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat
Årets udskudte skat
Regulering af skat vedrørende tidligere år
Regulering af udskudt skat vedrørende tidligere år

2023	2022
DKK	DKK
169.818	160.534
-66.805	-56.562
0	80
-7.155	0
95.858	104.052

4. Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger
	DKK
Kostpris 1. januar	20.403.458
Tilgang i årets løb	2.521.178
Kostpris 31. december	22.924.636
Opskrivninger 1. januar	2.768.170
Opskrivninger 31. december	2.768.170
Ned- og afskrivninger 1. januar	1.125.210
Årets afskrivninger	303.319
Ned- og afskrivninger 31. december	1.428.529
Regnskabsmæssig værdi 31. december	24.264.277
Opskrivninger med fradrag af foretagne af- og nedskrivninger	2.647.254
Regnskabsmæssig værdi 31. december før opskrivning	21.617.023

Noter til årsregnskabet

	2023	2022
	DKK	DKK
5. Langfristede gældsforpligtelser		
Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.		
Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:		
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	14.613.839	8.970.800
Mellem 1 og 5 år	1.343.235	3.858.007
Langfristet del	15.957.074	12.828.807
Inden for 1 år	591.392	518.900
	16.548.466	13.347.707
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	788.058	1.762.161
Langfristet del	788.058	1.762.161
Inden for 1 år	0	28.652
Øvrig kortfristet gæld til selskabsdeltagere og ledelse	643.211	617.689
	1.431.269	2.408.502
Deposita		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	589.540	589.049
Langfristet del	589.540	589.049
Inden for 1 år	0	0
	589.540	589.049
Anden gæld		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	520.342	517.730
Langfristet del	520.342	517.730
Øvrig kortfristet gæld	490.104	318.520
	1.010.446	836.250

Noter til årsregnskabet

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
6. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	24.264.277	22.046.418
Udover den anførte prioritetsgæld er der tinglyst 2 indexlån med fuld ydelsesstøtte på nom. DKK 1.180.000 og med en nominel restgæld pr. 31. december 2023 på DKK 744.512 (31. december 2022 DKK 722.081).		

Noter til årsregnskabet

7. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for ViBo Ejendomme ApS for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsregnskabet for 2023 er aflagt i DKK.

Ændring af regnskabspraksis

Ledelsen har ved aflæggelsen af årsrapporten for 2023 ændret indregningsprincipper for indregning af byfornyelselån. På denne baggrund er sammenligningstallene korrigeret som følger:

- Gæld til realkreditinstitutter er korrigeret med TDKK 740 og finansielle poster er korrigeret med TDKK -17 pr. 31. december 2022 og medfører en forøgelse af egenkapitalen med TDKK 723 for 2022.

Den samlede påvirkning af resultatet før skat for 2022 er TDKK -17. Den samlede påvirkning af egenkapitalen for 2022 er TDKK 723.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende forbrugsregnskaber indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og administration mv.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Noter til årsregnskabet

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Selskabet er sambeskattet med . Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte ejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles grunde og bygninger til dagsværdi.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Ved beregning af dagsværdien for grunde og bygninger anvendes branchemæssige fastsatte diskonteringsfaktorer og lignende metoder der er kutyme for branchen.

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris med tillæg af opskrivninger og reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger	20-50 år
-----------	----------

Restværdierne er vurderet til at udgøre følgende i procent af kostprisen:

Bygninger	0-50 %
-----------	--------

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Noter til årsregnskabet

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.