

*VERNER BYG ApS
Banevænget 10
5270 Odense N*

CVR-nr: 31 63 45 04

*ÅRSRAPPORT
1. oktober 2016 til 30. september 2017*

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 12/1 2018

Kurt Lundgaard Carlsen
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017

Anvendt regnskabspraksis	7-8
Resultatopgørelse	9
Balance	10-11
Noter	12-13

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. oktober 2016 - 30. september 2017 for VERNER BYG ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 12/1 2018

Direktion

Kurt Lundgaard Carlsen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i VERNER BYG ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for VERNER BYG ApS for perioden 1. oktober 2016 - 30. september 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske 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 Deres 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, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 12/1 2018

REVISION ROSENDAL

FSR-danske revisorer

CVR-nr.: 30427483

Preben Rosendal
Registreret revisor
mne7646

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet

VERNER BYG ApS
Banevænget 10
5270 Odense N

CVR-nr.: 31 63 45 04
Regnskabsår: 1. oktober - 30. september

Direktion

Kurt Lundgaard Carlsen

Pengeinstitut

Handelsbanken
Filosofgangen 21
5000 Odense C

Totalbanken
Bredgade 95
5560 Aarup

Ejerforhold

Verner Holding ApS

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af opførelse og udlejning af fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for VERNER BYG ApS for 2016/17 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening.

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.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Investeringssejendommenes driftsomkostninger

Investeringssejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat.

Skat

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Verner Holding ApS (administrationsselskab). Årets sambeskatningsbidrag er medtaget i resultatopgørelsen og er afregnet via administrationsselskabet på balancetidspunktet.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i selskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Der afskrives ikke på grunde.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	50 år	22-48 %

Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser måles til nominel restgæld på balancedagen.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita samt anden gæld, måles til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE
1. OKTOBER 2016 - 30. SEPTEMBER 2017

	2016/17	2015/16
Lejeindtægter af investeringsejendomme.....	986.100	905.800
Andre driftsindtægter	67.484	71.488
Investeringsejendommenes driftsomkostninger	169.477-	98.552-
Andre eksterne omkostninger.....	19.025-	29.101-
BRUTTORESULTAT	865.082	849.635
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....	170.003-	192.360-
DRIFTSRESULTAT	695.079	657.275
Andre finansielle indtægter	56.118	40.758
Andre finansielle omkostninger	213.788-	181.897-
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	537.409	516.136
1 Skat af årets resultat	167.024-	168.542-
ÅRETS RESULTAT	370.385	347.594
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	370.385	347.594
DISPONERET I ALT	370.385	347.594

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2017
AKTIVER

	2017	2016
Grunde og bygninger.....	11.258.955	10.368.478
Materielle anlægsaktiver	11.258.955	10.368.478
ANLÆGSAKTIVER	11.258.955	10.368.478
Andre tilgodehavender	1.725.146	1.074.812
Tilgodehavender	1.725.146	1.074.812
Likvide beholdninger	710.270	444.807
OMSÆTNINGSAKTIVER.....	2.435.416	1.519.619
AKTIVER	13.694.371	11.888.097

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2017
PASSIVER

	2017	2016
Selskabskapital	125.000	125.000
Overført resultat	1.288.655	918.270
2 EGENKAPITAL	1.413.655	1.043.270
Kreditinstitutter	9.331.145	8.125.352
3 Langfristede gældsforpligtelser.....	9.331.145	8.125.352
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	276.304	272.053
Gæld til tilknyttede virksomheder	167.024	168.542
4 Selskabsskat	0	0
Anden gæld	363.951	395.168
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	2.142.292	1.883.712
Kortfristede gældsforpligtelser	2.949.571	2.719.475
GÆLDSFORPLIGTELSE.....	12.280.716	10.844.827
PASSIVER.....	13.694.371	11.888.097
5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

	2016/17	2015/16
1 Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	167.024	168.542
Skat af årets resultat i alt.....	167.024	168.542

	Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
2 Egenkapital			
Virksomhedskapital.....	125.000	0	125.000
Overført resultat	918.270	370.385	1.288.655
	1.043.270	370.385	1.413.655

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
3 Langfristede gældsforpligtelser				
Kreditinstitutter	8.397.407	9.607.449	276.304	6.711.651
	8.397.407	9.607.449	276.304	6.711.651

	2017	2016
4 Selskabsskat		
Skat af årets resultat	167.024	168.542
Sambeskatningsbidrag.....	167.024-	168.542-
Selskabsskat i alt.....	0	0

NOTER

2017

2016

5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i Verner Holding ApS. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til mellemværende med Handelsbanken er stillet følgende sikkerhed:

Ejerpantebrev kr. 3.852.000 i selskabets ejendom i Bellinge.
Regnskabsmæssig værdi på balancedagen kr. 5.009.979.

Ejerpantebrev kr. 5.120.000 i selskabets ejendom i Kirkendrup.
Regnskabsmæssig værdi på balancedagen kr. 4.994.858.

Selvskyldnerkaution afgivet af Kurt Lundgaard Carlsen.

For mellemværende med I/S Ubberudvej 29A har Verner Byg ApS og Lars Bilgaard Holding ApS afgivet ejerpantebrev kr. 5.200.000 i matr. nr. 5 d St. Ubberud By Ubberud.

Til mellemværende med Totalbanken er stillet følgende sikkerhed:

Selvskyldnerkaution afgivet af Verner Holding Aps.