

*VERNER BYG ApS
Banevænget 10
5270 Odense N*

CVR-nr: 31 63 45 04

*ÅRSRAPPORT
1. oktober 2015 til 30. september 2016*

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 6/1 2017

Kurt Lundgaard Carlsen
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	3
---------------------------	---

Påtegninger

Ledespåtegning	4
----------------------	---

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5
---	---

Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016

Anvendt regnskabspraksis.....	6-7
-------------------------------	-----

Resultatopgørelse	8
-------------------------	---

Balance.....	9-10
--------------	------

Noter.....	11-12
------------	-------

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
Hovedaktivitet	Selskabets formål er opførelse og udlejning af fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed.

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. oktober 2015 - 30. september 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 6/1 2017

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 2015 - 30. september 2016 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 6/1 2017

REVISION ROSENDAL

FSR-danske revisorer

CVR-nr.: 30427483

Preben Rosendal
Registreret revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for VERNER BYG ApS for 2015/16 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.

Investerings ejendommenes driftsomkostninger

Investerings ejendommenes 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.

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i selskaberne i forhold til

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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

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

	<u>Brugstid</u>
Bygninger	50 år

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 2015 - 30. SEPTEMBER 2016

	2015/16	2014/15
Lejeindtægter af investeringsejendomme.....	905.800	899.600
Andre driftsindtægter	71.488	0
Investeringsejendommenes driftsomkostninger	98.552-	52.934-
Andre eksterne omkostninger.....	29.101-	28.755-
BRUTTORESULTAT	849.635	817.911
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....	192.360-	192.160-
Andre driftsomkostninger	0	119.456-
DRIFTSRESULTAT	657.275	506.295
Andre finansielle indtægter	40.758	16.490
Andre finansielle omkostninger	181.897-	164.886-
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	516.136	357.899
1 Skat af årets resultat	168.542-	146.828-
ÅRETS RESULTAT	347.594	211.071
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	347.594	211.071
DISPONERET I ALT	347.594	211.071

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2016
AKTIVER

	2016	2015
2 Investeringsejendomme.....	10.368.478	10.350.815
Materielle anlægsaktiver	10.368.478	10.350.815
ANLÆGSAKTIVER	10.368.478	10.350.815
Andre tilgodehavender	1.074.812	1.221.864
Tilgodehavender	1.074.812	1.221.864
Likvide beholdninger	444.807	85.772
OMSÆTNINGSAKTIVER.....	1.519.619	1.307.636
AKTIVER	11.888.097	11.658.451

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2016
PASSIVER

	2016	2015
Selskabskapital	125.000	125.000
Overført resultat	918.270	570.676
3 EGENKAPITAL	1.043.270	695.676
Kreditinstitutter	8.125.352	8.412.177
4 Langfristede gældsforpligtelser.....	8.125.352	8.412.177
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	272.053	269.958
Gæld til tilknyttede virksomheder	168.542	146.828
5 Selskabsskat	0	0
Anden gæld	395.168	466.556
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	1.883.712	1.667.256
Kortfristede gældsforpligtelser	2.719.475	2.550.598
GÆLDSFORPLIGTELSE.....	10.844.827	10.962.775
PASSIVER.....	11.888.097	11.658.451
6 Eventualposter mv.		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

	2015/16	2014/15	
1 Skat af årets resultat			
Skat af årets resultat	168.542	146.828	
Skat af årets resultat i alt.....	168.542	146.828	
		Investeringsejendomme	
2 Materielle anlægsaktiver			
Kostpris, primo.....		10.542.975	
Tilgang i årets løb.....		210.023	
Kostpris 30. september 2016		10.752.998	
Af-/nedskrivninger, primo.....		192.160-	
Årets af-/nedskrivninger.....		192.360-	
Af-/nedskrivninger 30. september 2016		384.520-	
Materielle anlægsaktiver i alt.....		10.368.478	
	Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
3 Egenkapital			
Virksomhedskapital.....	125.000	0	125.000
Overført resultat	570.676	347.594	918.270
	695.676	347.594	1.043.270

NOTER

	Restgæld 30/9 2016	Dagsværdi 30/9 2016	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
4 Langfristede gældsforpligtelser				
Kreditinstitutter	8.397.405	8.397.405	272.053	7.006.965
	<u>8.397.405</u>	<u>8.397.405</u>	<u>272.053</u>	<u>7.006.965</u>
5 Selskabsskat				
Skat af årets resultat			168.542	146.828
Sambeskatningsbidrag.....			168.542-	146.828-
			<u>0</u>	<u>0</u>
Selskabsskat i alt.....			<u>0</u>	<u>0</u>

6 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.

7 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. 5.094.278.

Ejerpantebrev kr. 5.120.000 i selskabets ejendom i Kirkendrup.
Regnskabsmæssig værdi på balancedagen kr. 5.074.200.

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.