

*VERNER BYG ApS
Banevænget 10
5270 Odense N*

CVR-nr: 31 63 45 04

*ÅRSRAPPORT
1. oktober 2017 til 30. september 2018*

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 7/1 2019

Kurt Lundgaard Carlsen
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018

Anvendt regnskabspraksis	7-9
Resultatopgørelse	10
Balance	11-12
Noter	13-14

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. oktober 2017 - 30. september 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. oktober 2017 - 30. september 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 7/1 2019

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 2017 - 30. september 2018 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 7/1 2019

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
Klingenberg 16
5000 Odense C

Totalbanken
Bredgade 95
5560 Aarup

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 2017/18 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

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, investeringsejendommenes driftsomkostninger, andre driftsindtægter og -omkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

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

Investeringsejendommenes driftsomkostninger

Investeringsejendommenes 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 (administrationselskab). Årets sambeskatningsbidrag er medtaget i resultatopgørelsen og er afregnet via administrationselskabet på balancetidspunktet.

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 kildeskatte 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	19-53 %

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser måles til nominel restgæld på balancedagen.

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

RESULTATOPGØRELSE
1. OKTOBER 2017 - 30. SEPTEMBER 2018

	2017/18	2016/17
BRUTTORESULTAT	894.889	865.082
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....	216.358-	170.003-
DRIFTSRESULTAT	678.531	695.079
Andre finansielle indtægter	68.542	56.118
Andre finansielle omkostninger	256.232-	213.788-
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	490.841	537.409
1 Skat af årets resultat	171.380-	167.024-
ÅRETS RESULTAT	319.461	370.385
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	319.461	370.385
DISPONERET I ALT	319.461	370.385

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2018
AKTIVER

	2018	2017
Grunde og bygninger.....	13.201.297	11.258.955
Materielle anlægsaktiver	13.201.297	11.258.955
ANLÆGSAKTIVER	13.201.297	11.258.955
Andre tilgodehavender	1.864.594	1.725.146
Tilgodehavender	1.864.594	1.725.146
Likvide beholdninger	347.209	710.270
OMSÆTNINGSAKTIVER.....	2.211.803	2.435.416
AKTIVER	15.413.100	13.694.371

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2018
PASSIVER

	2018	2017
Selskabskapital	125.000	125.000
Overført resultat	1.608.116	1.288.655
2 EGENKAPITAL	1.733.116	1.413.655
Kreditinstitutter	10.257.874	9.331.145
3 Langfristede gældsforpligtelser.....	10.257.874	9.331.145
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	325.254	276.304
Kreditinstitutter	22.427	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	171.380	167.024
4 Selskabsskat	0	0
Anden gæld	351.700	363.951
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	2.551.349	2.142.292
Kortfristede gældsforpligtelser	3.422.110	2.949.571
GÆLDSFORPLIGTELSE.....	13.679.984	12.280.716
PASSIVER	15.413.100	13.694.371
5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

	2017/18	2016/17
1 Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	171.380	167.024
Skat af årets resultat i alt.....	171.380	167.024

	Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
2 Egenkapital			
Virksomhedskapital.....	125.000	0	125.000
Overført resultat	1.288.655	319.461	1.608.116
	1.413.655	319.461	1.733.116

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
3 Langfristede gældsforpligtelser				
Kreditinstitutter	9.607.448	10.583.128	325.254	7.520.138
	9.607.448	10.583.128	325.254	7.520.138

	2018	2017
4 Selskabsskat		
Skat af årets resultat	171.380	167.024
Sambeskatningsbidrag.....	171.380-	167.024-
Selskabsskat i alt.....	0	0

NOTER

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. 5.072.679.

Ejerpantebrev kr. 5.120.000 i selskabets ejendom i Kirkendrup.
Regnskabsmæssig værdi på balancedagen kr. 6.875.515.

Ejerpantebrev kr. 1.320.000 i selskabets ejendom i Odense SØ
Regnskabsmæssig værdi på balancedagen kr. 1.003.103.

Selvskyldnerkaution afgivet af Kurt Lundgaard Carlsen.

Til mellemværende med Totalbanken er stillet følgende sikkerhed:

Selvskyldnerkaution afgivet af Verner Holding Aps.