

*VERNER BYG ApS
Banevænget 10
5270 Odense N*

CVR-nr: 31 63 45 04

*ÅRSRAPPORT
1. oktober 2019 til 30. september 2020*

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 13/1 2021

Kurt Lundgaard Carlsen
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab 1. oktober 2019 - 30. september 2020

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 2019 - 30. september 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. oktober 2019 - 30. september 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 13/1 2021

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 2019 - 30. september 2020 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 de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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 13/1 2021

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 2019/20 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

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. Herudover indregnes værdireguleringer af aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. 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 bruttfortjeneste.

Bruttfortjeneste

Bruttfortjenesten 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.

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, herunder fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

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 og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Skat

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

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

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Selskabsskat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som et "Tilgodehavende sambeskatningsbidrag" eller "Skyldigt sambeskatningsbidrag."

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen 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.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

RESULTATOPGØRELSE
1. OKTOBER 2019 - 30. SEPTEMBER 2020

	2019/20	2018/19
BRUTTORESULTAT	4.506.851	1.351.377
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	4.506.851	1.351.377
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.278.870	0
DRIFTSRESULTAT	5.785.721	1.351.377
Andre finansielle indtægter	223.850	170.108
Andre finansielle omkostninger	368.551-	311.062-
RESULTAT FØR SKAT	5.641.020	1.210.423
2 Skat af årets resultat	1.244.775-	265.012-
ÅRETS RESULTAT	4.396.245	945.411
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	4.396.245	945.411
DISPONERET I ALT	4.396.245	945.411

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2020
AKTIVER

	2020	2019
3 Investeringsejendomme.....	20.941.590	20.037.722
Materielle anlægsaktiver	20.941.590	20.037.722
ANLÆGSAKTIVER	20.941.590	20.037.722
Andre tilgodehavender	5.417.090	5.678.747
Tilgodehavender	5.417.090	5.678.747
Likvide beholdninger	1.540.040	358.180
OMSÆTNINGSAKTIVER	6.957.130	6.036.927
AKTIVER	27.898.720	26.074.649

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2020
PASSIVER

	2020	2019
Selskabskapital	125.000	125.000
Overført resultat	8.073.917	3.677.672
EGENKAPITAL	8.198.917	3.802.672
Hensættelse til udskudt skat	382.072	100.721
HENSATTE FORPLIGTELSER	382.072	100.721
Prioritetsgæld	416.774	440.687
Kreditinstitutter	13.534.331	13.845.825
4 Langfristede gældsforpligtelser	13.951.105	14.286.512
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	403.963	352.375
5 Selskabsskat	0	0
Skyldigt sambeskatningsbidrag	963.424	265.012
Anden gæld	497.376	3.003.000
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	3.501.863	4.264.357
Kortfristede gældsforpligtelser	5.366.626	7.884.744
GÆLDSFORPLIGTELSER	19.317.731	22.171.256
PASSIVER	27.898.720	26.074.649
6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

	2019/20	2018/19
1 Antal personer beskæftiget		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit (ingen personalenote)	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	963.424	265.012
Regulering af udskudt skat, investeringsaktiver og gæld.....	<u>281.351</u>	<u>0</u>
Skat af årets resultat i alt.....	<u>1.244.775</u>	<u>265.012</u>
		Investeringsejendomme
3 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris, primo.....		19.579.900
Tilgang i årets løb.....		1.932.500
Afgang i årets løb		<u>5.450.725-</u>
Kostpris 30. september 2020		<u>16.061.675</u>
Opskrivninger, primo		457.822
Årets opskrivninger		<u>1.278.870</u>
Opskrivninger 30. september 2020		<u>1.736.692</u>
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver		<u>3.143.223</u>
Af-/nedskrivninger 30. september 2020		<u>3.143.223</u>
Materielle anlægsaktiver i alt.....		<u>20.941.590</u>

NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
4 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	464.610	440.687	23.913	321.229
Kreditinstitutter	14.174.277	13.914.381	380.050	6.854.743
	<u>14.638.887</u>	<u>14.355.068</u>	<u>403.963</u>	<u>7.175.972</u>

	2020	2019
5 Selskabsskat		
Skat af årets resultat	963.424	265.012
Sambeskatningsbidrag.....	963.424-	265.012-
Selskabsskat i alt.....	<u>0</u>	<u>0</u>

6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Der er stillet garanti på kr. 156.000

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

Der er stillet pant og sikkerhed. Den samlede pant og sikkerhedsstillelse udgør kr. 16.391.950.
Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør kr. 18.467.950.

Der er afgivet selvskyldnerkaution af moderselskabet og dets anpartshaver.

Der er stillet selvskyldnerkaution overfor Killerupgade 16 ApS.