

VBRO1 ApS

Vesterbro 1
5000 Odense C

Årsrapport
1. juli 2016 - 30. juni 2017

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

13/11/2017

Bjarke Dons
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	5
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	6
--------------------------------	---

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

Balance	9
---------------	---

Noter	11
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

VBRO1 ApS

Vesterbro 1

5000 Odense C

Telefonnummer: 61677277

e-mailadresse: post@cdadm.dk

CVR-nr: 34359628

Regnskabsår: 01/07/2016 - 30/06/2017

Bankforbindelse

Fynske Bank

Hunderupvej 48

5000 Odense C

DK Danmark

Ledespåtegning

Selskabets ledelse har dags dato godkendt årsrapporten for perioden fra 01. juli 2016 til 30. juni 2017 for Vbro1 ApS

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Ledelsen anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Selskabet har fravalgt revision og ledelsen anser fortsat betingelserne for fravalg for opfyldte.

Årsrapporten indstilles hermed til generalforsamlingens godkendelse

Odense, den 13/11/2017

Direktion

Bjarke Dons
direktør

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

De væsentligste aktiviteter har i regnskabsåret bestået i drift af selskabets ejendom beliggende Vesterbro 1, 5000 Odense C.

Økonomiske forhold

Regnskabsåret har ikke budt på væsentlige ændringer i selskabets økonomiske forhold og aktiviteter.

Ledelsen forudser en jævn udvikling i det kommende regnskabsår.

Hændelser efter regnskabsåret udløb

Der er ikke indtruffet hændelser efter regnskabsåret udløb, som er væsentlige for bedømmelsen af selskabets finansielle stilling pr. 30. juni 2016.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Regnskabsprincipperne er uændrede i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelse

Omsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Vareforbrug

Vareforbruget omfatter kostpris for årets solgte varer og varer medgået til produktionen i året.

Kapacitetsomkostninger

Kapacitetsomkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Selskabets investeringsejendom måles til dagsværdi opgjort på grundlag af afkast-metoden. Ved opgørelse af afkastet tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommen og budgetterede drifts-, administrations- og vedligeholdel-sesomkostninger fratrækkes. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af Colliers bedøm-melse af markedsniveauet for området, hvor ejendommen er beliggende.

Løbende værdiændringer vedrørende investeringsejendommen indregnes i resultatop-gørelsen. Indtægtsførte værdireguleringer overføres til reserve for dagsværdi på investeringsaktiver under egenkapitalen.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede lineære afskrivninger beregnet på basis af det enkelte aktivs forventede brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Selskabsskat

Der beregnes selskabsskat af det regnskabsmæssige overskud korrigeret for ikke skattepligtige indtægter og udgifter, uanset om en del af overskuddet først vil indgå i den skattepligtige indkomst på et andet tidspunkt

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og satser der er gældende på balancedagen, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændrede regler og satser medregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 25 pct.

Selskabet hæfter solidarisk for koncernens selskabsskat.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af effektiv rente.

Gældsforpligtelser, der kan henføres til investeringsejendommen, måles til dagsværdi.

Øvrig gæld måles til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jul 2016 - 30. jun 2017

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Nettoomsætning		1.118.160	1.074.337
Produktionsomkostninger		-482.480	-530.084
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.767.651	682.971
Bruttoresultat		2.403.331	1.227.224
Administrationsomkostninger	1	-343.445	-264.145
Resultat af ordinær primær drift		2.059.886	963.079
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme			682.971
Andre finansielle indtægter		5.359	12.119
Øvrige finansielle omkostninger		-27.753	-27.247
Ordinært resultat før skat		2.037.492	947.951
Skat af årets resultat	2	-450.239	3.782
Årets resultat		1.587.253	951.733
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		200.000	200.000
Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver		1.373.631	739.857
Overført resultat		13.622	11.876
I alt		1.587.253	951.733

Balance 30. juni 2017

Aktiver

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Investeringsejendomme		12.600.000	10.820.000
Materielle anlægsaktiver i alt	3	12.600.000	10.820.000
Anlægsaktiver i alt		12.600.000	10.820.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		407.115	204.860
Periodeafgrænsningsposter		24.400	37.200
Tilgodehavender i alt		431.515	242.060
Likvide beholdninger		214.595	369.569
Omsætningsaktiver i alt		646.110	611.629
Aktiver i alt		13.246.110	11.431.629

Balance 30. juni 2017

Passiver

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Registreret kapital mv.		200.000	200.000
Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver		7.705.040	6.331.409
Overført resultat		427.070	413.448
Forslag til udbytte		200.000	200.000
Egenkapital i alt		8.532.110	7.144.857
Hensættelse til udskudt skat	4	2.176.236	1.782.216
Hensatte forpligtelser i alt		2.176.236	1.782.216
Gæld til realkreditinstitutter		2.161.504	2.149.155
Modtagne forudbetalinger fra kunder		266.712	256.870
Langfristede gældsforpligtelser i alt		2.428.216	2.406.025
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	3.468
Skyldig selskabsskat		56.219	53.104
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.633	2.098
Periodeafgrænsningsposter		51.696	39.861
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		109.548	98.531
Gældsforpligtelser i alt		2.537.764	2.504.556
Passiver i alt		13.246.110	11.431.629

Noter

1. Administrationsomkostninger

	2016/17	2015/16
	kr.	kr.
Gager og lønninger	333000	258000
Feriepenge funktionærer, regulering	8030	3246
Pensioner og sociale bidrag	2415	2899
Personaleudgifter	0	0
Refusioner	0	0
Personaleomkostninger i alt	<u>343445</u>	<u>264145</u>

2. Skat af årets resultat

	2016/17	2015/16
	kr.	kr.
Aktuel skat	56219	53104
Ændring af udskudt skat	394020	-56886
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<u>450239</u>	<u>-3782</u>

3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.	Andre Anlæg mv. kr.
Kostpris primo	3790635	0
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
Kostpris ultimo	3790635	0
Opskrivninger primo	7029365	0
Årets opskrivning	1780000	0
Opskrivninger ultimo	8809365	0
Af- og nedskrivning primo	0	0
Årets afskrivning	0	0
Tilbageførsel ved afgang	0	0
Af- og nedskrivning ultimo	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	12600000	0

4. Hensættelse til udskudt skat

	Regnskabsmæssige værdier kr.	Skattemæssig nedskr. værdi kr.	Midlertidig forskelle kr.
Immaterielle anlægsaktiver	0	0	0
Materielle anlægsaktiver	12600000	2708018	9891982
Underskudsfremførsel	0	0	0
	12600000	2708018	9891982
Udskudt skat			2176236

5. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for selskabets engagement med pengeinstitut er tinglyst ejerpantebrev på nom. Kr. 500.000 med pant i selskabets ejendom, der er bogført til kr. 10.820.000.