



Mer Revision A/S

Registrerede Revisorer - FSR

CVR: 3234 4720

Ledreborg Allé 130i

4000 Roskilde

Telefon: 4632 5632 |

revisor@merrevision.dk |

www.merrevision.dk |

Søndergade 1-5, Viby ApS

Kromarksvej 8

Osted

4320 Lejre

CVR-nr. 36 53 37 65

Årsrapport for perioden 1. juli 2016 til 30. juni 2017

(3. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 20. november 2017

John Bay-Smidt
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	10
Balance 30. juni	11
Noter til årsrapporten	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 for Søndergade 1-5, Viby ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Osted, den 17. november 2017

Direktion

John Bay-Smidt
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitlejeren i Søndergade 1-5, Viby ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Søndergade 1-5, Viby ApS for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, 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 virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Roskilde, den 17. november 2017

Mer Revision A/S
registrerede revisorer
CVR-nr. 32 34 47 20

Merete Jacobsen
registreret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Søndergade 1-5, Viby ApS
Kromarksvej 8
Osted
4320 Lejre

CVR-nr.: 36 53 37 65
Regnskabsperiode: 1. juli 2016 - 30. juni 2017
Stiftet: 10. december 2014
Regnskabsår: 3. regnskabsår
Hjemsted: Lejre

Direktion

John Bay-Smidt, direktør

Revisor

Mer Revision A/S
registrerede revisorer
Ledreborg Allé 130i
4000 Roskilde

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at investere i ejendomme og værdipapirer med henblik på at opnå fortjeneste i form af løbende afkast eller ved salg og anden i forbindelse hermed stående virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016/17 udviser et overskud på kr. 392.436, og selskabets balance pr. 30. juni 2017 udviser en egenkapital på kr. 7.614.764.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Søndergade 1-5, Viby ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2016/17 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen udgør periodens lejeindtægter.

Variable omkostninger

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter køb af varer og ydelser vedrørende ejendommens drift og vedligeholdelse.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommens drift samt administration.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> kr.	<u>2015/16</u> kr.
Bruttofortjeneste		999.036	1.177.226
Personaleomkostninger	1	<u>-446.697</u>	<u>-127.921</u>
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		552.339	1.049.305
Værdireguleringer af investeringsaktiver		<u>0</u>	<u>91.017</u>
Resultat før finansielle poster		552.339	1.140.322
Finansielle indtægter	2	94.020	73.624
Finansielle omkostninger	3	<u>-144.100</u>	<u>-172.347</u>
Resultat før skat		502.259	1.041.599
Skat af årets resultat	4	<u>-109.823</u>	<u>-231.841</u>
Årets resultat		<u>392.436</u>	<u>809.758</u>
Foreslået udbytte		0	101.200
Overført resultat		<u>392.436</u>	<u>708.558</u>
		<u>392.436</u>	<u>809.758</u>

Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> kr.	<u>2015/16</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	5	<u>12.500.000</u>	<u>12.500.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>12.500.000</u>	<u>12.500.000</u>
Andre tilgodehavender		<u>2.428.480</u>	<u>2.335.077</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>2.428.480</u>	<u>2.335.077</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>14.928.480</u>	<u>14.835.077</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		19.310	0
Andre tilgodehavender, omsætningsaktiver		100.744	71.748
Periodeafgrænsningsposter		<u>0</u>	<u>7.747</u>
Tilgodehavender		<u>120.054</u>	<u>79.495</u>
Likvide beholdninger		<u>435.363</u>	<u>852.766</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>555.417</u>	<u>932.261</u>
Aktiver i alt		<u>15.483.897</u>	<u>15.767.338</u>

Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> kr.	<u>2015/16</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		315.000	315.000
Overført resultat		7.299.764	6.907.328
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	101.200
Egenkapital	6	<u>7.614.764</u>	<u>7.323.528</u>
Hensættelse til udskudt skat		20.024	20.553
Hensatte forpligtelser i alt		<u>20.024</u>	<u>20.553</u>
Gæld til realkreditinstitutter		6.900.249	7.348.088
Deposita		374.405	368.955
Langfristede gældsforpligtelser	7	<u>7.274.654</u>	<u>7.717.043</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	441.000	434.000
Selskabsskat		59.352	211.288
Anden gæld		74.103	32.411
Periodeafgrænsningsposter		0	28.515
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>574.455</u>	<u>706.214</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>7.849.109</u>	<u>8.423.257</u>
Passiver i alt		<u>15.483.897</u>	<u>15.767.338</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Noter til årsrapporten

	<u>2016/17</u> kr.	<u>2015/16</u> kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	438.238	125.947
Andre omkostninger til social sikring	7.190	1.067
Andre personaleomkostninger	<u>1.269</u>	<u>907</u>
	<u>446.697</u>	<u>127.921</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
	<u>2016/17</u> kr.	<u>2015/16</u> kr.
2 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	<u>94.020</u>	<u>73.624</u>
	<u>94.020</u>	<u>73.624</u>
	<u>2016/17</u> kr.	<u>2015/16</u> kr.
3 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>144.100</u>	<u>172.347</u>
	<u>144.100</u>	<u>172.347</u>
	<u>2016/17</u> kr.	<u>2015/16</u> kr.
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	110.352	211.288
Årets udskudte skat	<u>-529</u>	<u>20.553</u>
	<u>109.823</u>	<u>231.841</u>

Noter til årsrapporten

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. juli 2016	<u>12.408.983</u>
Kostpris 30. juni 2017	<u>12.408.983</u>
Værdireguleringer 1. juli 2016	<u>91.017</u>
Værdireguleringer 30. juni 2017	<u>91.017</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2017	<u><u>12.500.000</u></u>

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Ejendommen er værdiansat på baggrund af beregningsmodel, hvor den investerede kapital er forrentet med ca. 7%

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Driftsomkostningerne udgør mellem 4 % og 5 % af lejeindtægterne.

Vedligeholdelsesomkostninger udgør mellem 1 % og 2 % af lejeindtægterne.

Noter til årsrapporten

6 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået udbyt- te for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. juli 2016	315.000	6.907.328	101.200	7.323.528
Betalt ordinært udbytte	0	0	-101.200	-101.200
Årets resultat	0	392.436	0	392.436
Egenkapital 30. juni 2017	315.000	7.299.764	0	7.614.764

7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli 2016	Gæld 30. juni 2017	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	7.348.088	7.341.249	441.000	5.090.000
Deposita	368.955	374.405	0	0
	7.717.043	7.715.654	441.000	5.090.000

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Realkredit Danmark har pant i ejendommen Søndergade 1 A, 4130 Viby Sjælland til sikkerhed for deres tilgodehavende. Tilgodehavendet udgør pr. 30/6 2017 tkr. 7.341.

Til sikkerhed for engagement med Danske Bank A/S er udstedt ejerpantebrev på tkr. 2.000 i ejendommen Søndergade 1 A, 4130 Viby Sjælland.