

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

CVR: 3234 4720
☎ 4632 5632

revisor@merrevision.dk
www.merrevision.dk

Mer Revision
DIN PERSONLIGE RÅDGIVNING

Søndergade 1-5, Viby ApS

Kromarksvej 8

Osted

4320 Lejre

CVR-nr. 36 53 37 65

Årsrapport for perioden 1. juli 2015 til 30. juni 2016

(2. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 17. oktober 2016

John Bay-Smidt
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	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 2015 - 30. juni 2016 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 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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 16. oktober 2016

Direktion

John Bay-Smidt
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i Søndergade 1-5, Viby ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Søndergade 1-5, Viby ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som 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 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 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, 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.

Roskilde, den 17. oktober 2016

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
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
Stiftet: 10. december 2014
Regnskabsår: 2. 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 2015/16 udviser et overskud på kr. 809.758, og selskabets balance pr. 30. juni 2016 udviser en egenkapital på kr. 7.323.528.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Søndergade 1-5, Viby ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2015/16 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

Investeringsejendomme

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 indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget afanskaffelsen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsresultat af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommens dagsværdi.

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

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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, så forskellen mellem proventuet 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 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 nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> kr.
Bruttofortjeneste		1.177.226	1.033.956
Personaleomkostninger	1	-127.921	0
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		1.049.305	1.033.956
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		1.049.305	1.033.956
Værdireguleringer af investeringsaktiver		91.017	0
Resultat før finansielle poster		1.140.322	1.033.956
Finansielle indtægter	2	73.624	20.876
Finansielle omkostninger	3	-172.347	-190.160
Resultat før skat		1.041.599	864.672
Skat af årets resultat	4	-231.841	-205.108
Årets resultat		809.758	659.564
Foreslået udbytte		101.200	100.000
Overført resultat		708.558	559.564
		809.758	659.564

Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	5	<u>12.500.000</u>	<u>14.682.864</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>12.500.000</u>	<u>14.682.864</u>
Andre tilgodehavender		<u>2.335.077</u>	<u>254.605</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>2.335.077</u>	<u>254.605</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>14.835.077</u>	<u>14.937.469</u>
Andre tilgodehavender, omsætningsaktiver		71.748	1.102.912
Periodeafgrænsningsposter		<u>7.747</u>	<u>5.447</u>
Tilgodehavender		<u>79.495</u>	<u>1.108.359</u>
Likvide beholdninger		<u>852.766</u>	<u>6.628</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>932.261</u>	<u>1.114.987</u>
Aktiver i alt		<u>15.767.338</u>	<u>16.052.456</u>

Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> kr.
Passiver			
Selskabskapital		315.000	315.000
Overført resultat		6.907.328	6.198.770
Foreslået udbytte for regnskabsåret		<u>101.200</u>	<u>100.000</u>
Egenkapital	6	<u>7.323.528</u>	<u>6.613.770</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>20.553</u>	<u>0</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>20.553</u>	<u>0</u>
Gæld til realkreditinstitutter		7.348.088	7.999.727
Deposita		<u>368.955</u>	<u>370.455</u>
Langfristede gældsforpligtelser	7	<u>7.717.043</u>	<u>8.370.182</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	434.000	435.124
Selskabsskat		211.288	205.725
Anden gæld		32.411	420.755
Periodeafgrænsningsposter		<u>28.515</u>	<u>6.900</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>706.214</u>	<u>1.068.504</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>8.423.257</u>	<u>9.438.686</u>
Passiver i alt		<u>15.767.338</u>	<u>16.052.456</u>
Eventualposter m.v.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Noter til årsrapporten

	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	125.946	0
Andre omkostninger til social sikring	1.068	0
Andre personaleomkostninger	<u>907</u>	<u>0</u>
	<u>127.921</u>	<u>0</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>0</u>
	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> kr.
2 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	73.624	12.875
Kursreguleringer	<u>0</u>	<u>8.001</u>
	<u>73.624</u>	<u>20.876</u>
	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> kr.
3 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	172.347	189.543
Rentetillæg selskabsskat	<u>0</u>	<u>617</u>
	<u>172.347</u>	<u>190.160</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	211.288	205.108
Årets udskudte skat	<u>20.553</u>	<u>0</u>
	<u>231.841</u>	<u>205.108</u>

Noter til årsrapporten

5 Materielle anlægsaktiver

	<u>Investeringssejendomme</u>
Kostpris 1. juli 2015	14.904.800
Afgang i årets løb	<u>-2.495.817</u>
Kostpris 30. juni 2016	<u>12.408.983</u>
Af- og nedskrivninger 1. juli 2015	0
Årets nedskrivninger	<u>-91.017</u>
Af- og nedskrivninger 30. juni 2016	<u>-91.017</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016	<u><u>12.500.000</u></u>

Noter til årsrapporten

6 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. juli 2015	315.000	6.198.770	100.000	6.613.770
Betalt ordinært udbytte	0	0	-100.000	-100.000
Årets resultat	0	708.558	101.200	809.758
Egenkapital 30. juni 2016	315.000	6.907.328	101.200	7.323.528

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen siden stiftelsen.

7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli 2015	Gæld 30. juni 2016	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	7.999.727	7.348.088	434.000	5.600.000
Deposita	370.455	368.955	0	0
	8.370.182	7.717.043	434.000	5.600.000

8 Eventualposter m.v.

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

9 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 2016 tkr. 7.782.

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