

Søndergade 1-5, Viby ApS

Kromarksvej 8

Osted

4320 Lejre

CVR-nr. 36 53 37 65

Årsrapport for perioden 1. juli 2022 til 30. juni 2023

(9. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 21. november 2023

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	9
Balance 30. juni	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 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 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

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 20. november 2023

Direktion

John Bay-Smidt
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i Søndergade 1-5, Viby ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Søndergade 1-5, Viby ApS for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerets etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 20. november 2023

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

Samuel Jacobsen
registreret revisor
MNE-nr. mne41372

Selskabsoplysninger

Selskabet

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

CVR-nr.: 36 53 37 65

Regnskabsperiode: 1. juli 2022 - 30. juni 2023

Stiftet: 10. december 2014

Regnskabsår: 9. regnskabsår

Hjemsted: Lejre

Direktion

John Bay-Smidt, direktør

Revisor

Mer Revision A/S
registrerede revisorer
Betonvej 10
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 2022/23 udviser et overskud på kr. 438.323, og selskabets balance pr. 30. juni 2023 udviser en egenkapital på kr. 11.598.171.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Søndergade 1-5, Viby ApS for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022/23 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 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 mv. til selskabets medarbejdere.

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.

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

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.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 30. juni 2023 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Anvendt regnskabspraksis

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 gældsmetode 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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

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, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u> kr.	<u>2021/22</u> kr.
Bruttofortjeneste		895.360	1.014.443
Personaleomkostninger	1	<u>-293.878</u>	<u>-294.838</u>
Resultat før finansielle poster		601.482	719.605
Finansielle indtægter	2	65.700	25.500
Finansielle omkostninger	3	<u>-105.241</u>	<u>-80.861</u>
Resultat før skat		561.941	664.244
Skat af årets resultat	4	<u>-123.618</u>	<u>-146.300</u>
Årets resultat		<u>438.323</u>	<u>517.944</u>
Foreslået udbytte		117.800	114.400
Overført resultat		<u>320.523</u>	<u>403.544</u>
		<u>438.323</u>	<u>517.944</u>

Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u> kr.	<u>2021/22</u> kr.
Aktiver			
Investeringsjendomme		14.000.000	14.000.000
Materielle anlægsaktiver	5	14.000.000	14.000.000
Andre tilgodehavender		1.392.391	1.301.691
Finansielle anlægsaktiver		1.392.391	1.301.691
Anlægsaktiver i alt		15.392.391	15.301.691
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		96.088	18.977
Andre tilgodehavender, omsætningsaktiver		40.520	66.123
Periodeafgrænsningsposter		4.808	37.401
Tilgodehavender		141.416	122.501
Likvide beholdninger		254.112	99.478
Omsætningsaktiver i alt		395.528	221.979
Aktiver i alt		15.787.919	15.523.670

Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u> kr.	<u>2021/22</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		315.000	315.000
Overført resultat		11.165.371	10.844.849
Foreslået udbytte for regnskabsåret		117.800	114.400
Egenkapital		<u>11.598.171</u>	<u>11.274.249</u>
Hensættelse til udskudt skat		350.024	350.024
Hensatte forpligtelser i alt		<u>350.024</u>	<u>350.024</u>
Gæld til realkreditinstitutter		1.963.872	1.961.441
Anden gæld		992.750	955.750
Deposita		343.688	388.348
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>3.300.310</u>	<u>3.305.539</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	55.000	170.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder		23.423	11.149
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		331.842	234.600
Selskabsskat		87.618	111.300
Anden gæld		41.531	66.809
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>539.414</u>	<u>593.858</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>3.839.724</u>	<u>3.899.397</u>
Passiver i alt		<u>15.787.919</u>	<u>15.523.670</u>

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. juli 2022	315.000	10.844.848	114.400	11.274.248
Betalt ordinært udbytte	0	0	-114.400	-114.400
Årets resultat	0	320.523	117.800	438.323
Egenkapital 30. juni 2023	315.000	11.165.371	117.800	11.598.171

Noter til årsrapporten

	<u>2022/23</u> kr.	<u>2021/22</u> kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	286.203	286.203
Andre omkostninger til social sikring	7.502	8.635
Andre personaleomkostninger	<u>173</u>	<u>0</u>
	<u>293.878</u>	<u>294.838</u>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>
	<u>2022/23</u> kr.	<u>2021/22</u> kr.
2 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	<u>65.700</u>	<u>25.500</u>
	<u>65.700</u>	<u>25.500</u>
	<u>2022/23</u> kr.	<u>2021/22</u> kr.
3 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>105.241</u>	<u>80.861</u>
	<u>105.241</u>	<u>80.861</u>
	<u>2022/23</u> kr.	<u>2021/22</u> kr.
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	<u>123.618</u>	<u>146.300</u>
	<u>123.618</u>	<u>146.300</u>

Noter til årsrapporten

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. juli 2022	<u>12.408.983</u>
Kostpris 30. juni 2023	<u>12.408.983</u>
Værdireguleringer 1. juli 2022	<u>1.591.017</u>
Værdireguleringer 30. juni 2023	<u>1.591.017</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023	<u><u>14.000.000</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. 4,75%

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Driftsomkostningerne udgør mellem 8 % og 20 % af lejeindtægterne.

Noter til årsrapporten

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli 2022	Gæld 30. juni 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	2.131.441	2.018.872	55.000	1.745.000
Anden gæld	0	992.750	0	0
Deposita	388.348	343.688	0	0
	2.519.789	3.355.310	55.000	1.745.000

7 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 2023 tkr. 2.018.

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