

Søndergade 1-5, Viby ApS

Kromarksvej 8

Osted

4320 Lejre

CVR-nr. 36 53 37 65

Årsrapport for perioden 1. juli 2020 til 30. juni 2021

(7. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 11. november 2021

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 |
| Noter til årsrapporten | 12 |

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021.

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 10. november 2021

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 2020 - 30. juni 2021 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 11. november 2021

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

Merete Jacobsen
registreret revisor
MNE-nr. mne560

Selskabsoplysninger

Selskabet

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

CVR-nr.: 36 53 37 65

Regnskabsperiode: 1. juli 2020 - 30. juni 2021

Stiftet: 10. december 2014

Regnskabsår: 7. 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 2020/21 udviser et overskud på kr. 565.471, og selskabets balance pr. 30. juni 2021 udviser en egenkapital på kr. 10.756.305.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Søndergade 1-5, Viby ApS for 2020/21 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 2020/21 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. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

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 2021 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

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>2020/21</u> kr. | <u>2019/20</u> kr. |
|--|-------------|-----------------------|-----------------------|
| Bruttofortjeneste | | 1.008.146 | 1.023.418 |
| Personaleomkostninger | 1 | <u>-294.123</u> | <u>-333.467</u> |
| Resultat før finansielle poster | | 714.023 | 689.951 |
| Finansielle indtægter | 2 | 99.290 | 109.510 |
| Finansielle omkostninger | 3 | <u>-88.188</u> | <u>-96.117</u> |
| Resultat før skat | | 725.125 | 703.344 |
| Skat af årets resultat | 4 | <u>-159.654</u> | <u>-154.726</u> |
| Årets resultat | | <u>565.471</u> | <u>548.618</u> |
| Overført resultat | | <u>565.471</u> | <u>548.618</u> |
| | | <u>565.471</u> | <u>548.618</u> |

Balance 30. juni

| | <u>Note</u> | <u>2020/21</u> kr. | <u>2019/20</u> kr. |
|---|-------------|--------------------------|--------------------------|
| Aktiver | | | |
| Investeringsejendomme | 5 | <u>14.000.000</u> | <u>14.000.000</u> |
| Materielle anlægsaktiver | | <u>14.000.000</u> | <u>14.000.000</u> |
| Andre tilgodehavender | | <u>1.861.120</u> | <u>1.986.547</u> |
| Finansielle anlægsaktiver | | <u>1.861.120</u> | <u>1.986.547</u> |
| Anlægsaktiver i alt | | <u>15.861.120</u> | <u>15.986.547</u> |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 0 | 72.598 |
| Andre tilgodehavender, omsætningsaktiver | | 388.209 | 1.045.704 |
| Periodeafgrænsningsposter | | <u>30.951</u> | <u>10.588</u> |
| Tilgodehavender | | <u>419.160</u> | <u>1.128.890</u> |
| Likvide beholdninger | | <u>947.534</u> | <u>76.604</u> |
| Omsætningsaktiver i alt | | <u>1.366.694</u> | <u>1.205.494</u> |
| Aktiver i alt | | <u>17.227.814</u> | <u>17.192.041</u> |

Balance 30. juni

| | <u>Note</u> | <u>2020/21</u> kr. | <u>2019/20</u> kr. |
|--|-------------|--------------------------|--------------------------|
| Passiver | | | |
| Virksomhedskapital | | 315.000 | 315.000 |
| Overført resultat | | <u>10.441.305</u> | <u>9.875.833</u> |
| Egenkapital | 6 | <u>10.756.305</u> | <u>10.190.833</u> |
| Hensættelse til udskudt skat | | <u>350.024</u> | <u>350.024</u> |
| Hensatte forpligtelser i alt | | <u>350.024</u> | <u>350.024</u> |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 5.013.274 | 5.493.365 |
| Deposita | | <u>414.064</u> | <u>367.164</u> |
| Langfristede gældsforpligtelser | 7 | <u>5.427.338</u> | <u>5.860.529</u> |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 7 | 475.000 | 468.000 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | | 10.775 | 72.598 |
| Selskabsskat | | 128.654 | 115.726 |
| Anden gæld | | 79.718 | 99.971 |
| Periodeafgrænsningsposter | | <u>0</u> | <u>34.360</u> |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | <u>694.147</u> | <u>790.655</u> |
| Gældsforpligtelser i alt | | <u>6.121.485</u> | <u>6.651.184</u> |
| Passiver i alt | | <u>17.227.814</u> | <u>17.192.041</u> |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 8 | | |

Noter til årsrapporten

| | <u>2020/21</u> kr. | <u>2019/20</u> kr. |
|--|-----------------------|-----------------------|
| 1 Personaleomkostninger | | |
| Lønninger | 286.203 | 327.204 |
| Andre omkostninger til social sikring | 7.920 | 6.263 |
| | <u>294.123</u> | <u>333.467</u> |
| | | |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | <u>1</u> | <u>1</u> |
| | | |
| | <u>2020/21</u> kr. | <u>2019/20</u> kr. |
| 2 Finansielle indtægter | | |
| Andre finansielle indtægter | 99.290 | 109.510 |
| | <u>99.290</u> | <u>109.510</u> |
| | | |
| | <u>2020/21</u> kr. | <u>2019/20</u> kr. |
| 3 Finansielle omkostninger | | |
| Andre finansielle omkostninger | 88.188 | 96.117 |
| | <u>88.188</u> | <u>96.117</u> |
| | | |
| | <u>2020/21</u> kr. | <u>2019/20</u> kr. |
| 4 Skat af årets resultat | | |
| Årets aktuelle skat | 159.654 | 154.726 |
| | <u>159.654</u> | <u>154.726</u> |

Noter til årsrapporten

5 Aktiver der måles til dagsværdi

| | <u>Investerings- ejendomme</u> |
|--|------------------------------------|
| Kostpris 1. juli 2020 | <u>12.408.983</u> |
| Kostpris 30. juni 2021 | <u>12.408.983</u> |
| Værdireguleringer 1. juli 2020 | <u>1.591.017</u> |
| Værdireguleringer 30. juni 2021 | <u>1.591.017</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2021 | <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 Egenkapital

| | Virksomheds- kapital | Overført resultat | I alt |
|----------------------------------|-------------------------|----------------------|-------------------|
| Egenkapital 1. juli 2020 | 315.000 | 9.875.834 | 10.190.834 |
| Årets resultat | 0 | 565.471 | 565.471 |
| Egenkapital 30. juni 2021 | 315.000 | 10.441.305 | 10.756.305 |

7 Langfristede gældsforpligtelser

| | Gæld 1. juli 2020 | Gæld 30. juni 2021 | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år |
|--------------------------------|----------------------|-----------------------|--------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 5.961.365 | 5.488.274 | 475.000 | 3.100.000 |
| Deposita | 367.164 | 414.064 | 0 | 415.000 |
| | 6.328.529 | 5.902.338 | 475.000 | 3.515.000 |

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 2021 tkr. 5.488.

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