



**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 2019 til 30. juni 2020**

(6. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 10. november 2020

---

John Bay-Smidt  
Dirigent

M  
|  
R

# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
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 2019 - 30. juni 2020 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 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020.

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 2020

### 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 2019 - 30. juni 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

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 10. november 2020

**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 2019 - 30. juni 2020

Stiftet: 10. december 2014

Regnskabsår: 6. 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 2019/20 udviser et overskud på kr. 548.618, og selskabets balance pr. 30. juni 2020 udviser en egenkapital på kr. 10.190.833.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Søndergade 1-5, Viby ApS for 2019/20 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 2019/20 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 m.v. 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 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 2020 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.

#### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

#### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

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.

### 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>2019/20</u> kr.	<u>2018/19</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.023.418</b>	<b>877.760</b>
Personaleomkostninger	1	<u>-333.467</u>	<u>-289.833</u>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>689.951</b>	<b>587.927</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>689.951</b>	<b>587.927</b>
Finansielle indtægter	2	109.510	86.177
Finansielle omkostninger	3	<u>-96.117</u>	<u>-108.185</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>703.344</b>	<b>565.919</b>
Skat af årets resultat	4	<u>-154.726</u>	<u>-124.586</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>548.618</u></b>	<b><u>441.333</u></b>
Overført resultat		<u>548.618</u>	<u>441.333</u>
		<b><u>548.618</u></b>	<b><u>441.333</u></b>

## Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2019/20</u> kr.	<u>2018/19</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	5	<u>14.000.000</u>	<u>14.000.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>14.000.000</u></b>	<b><u>14.000.000</u></b>
Andre tilgodehavender		<u>1.986.547</u>	<u>1.910.141</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b><u>1.986.547</u></b>	<b><u>1.910.141</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>15.986.547</u></b>	<b><u>15.910.141</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		72.598	69.594
Andre tilgodehavender, omsætningsaktiver		1.045.704	648.487
Periodeafgrænsningsposter		<u>10.588</u>	<u>24.215</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>1.128.890</u></b>	<b><u>742.296</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>76.604</u></b>	<b><u>337.175</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>1.205.494</u></b>	<b><u>1.079.471</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>17.192.041</u></b>	<b><u>16.989.612</u></b>

## Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2019/20</u> kr.	<u>2018/19</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		315.000	315.000
Overført resultat		<u>9.875.833</u>	<u>9.327.215</u>
<b>Egenkapital</b>	6	<b><u>10.190.833</u></b>	<b><u>9.642.215</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>350.024</u>	<u>350.024</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>350.024</u></b>	<b><u>350.024</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		5.493.365	5.967.960
Deposita		<u>367.164</u>	<u>384.841</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b><u>5.860.529</u></b>	<b><u>6.352.801</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	468.000	460.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder		72.598	39.089
Selskabsskat		115.726	81.586
Anden gæld		99.971	63.897
Periodeafgrænsningsposter		<u>34.360</u>	<u>0</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>790.655</u></b>	<b><u>644.572</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>6.651.184</u></b>	<b><u>6.997.373</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>17.192.041</u></b>	<b><u>16.989.612</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## Noter til årsrapporten

	<u>2019/20</u> kr.	<u>2018/19</u> kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	327.204	286.203
Andre omkostninger til social sikring	6.263	3.630
	<u><b>333.467</b></u>	<u><b>289.833</b></u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
	<u>2019/20</u> kr.	<u>2018/19</u> kr.
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	109.510	86.177
	<u><b>109.510</b></u>	<u><b>86.177</b></u>
	<u>2019/20</u> kr.	<u>2018/19</u> kr.
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	96.117	108.185
	<u><b>96.117</b></u>	<u><b>108.185</b></u>
	<u>2019/20</u> kr.	<u>2018/19</u> kr.
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	154.726	124.586
	<u><b>154.726</b></u>	<u><b>124.586</b></u>

## Noter til årsrapporten

### 5 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. juli 2019	12.408.983
Kostpris 30. juni 2020	12.408.983
Værdireguleringer 1. juli 2019	1.591.017
Værdireguleringer 30. juni 2020	1.591.017
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2020</b>	<b><u>14.000.000</u></b>

#### 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.

### 6 Egenkapital

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2019	315.000	9.327.215	9.642.215
Årets resultat	0	548.618	548.618
<b>Egenkapital 30. juni 2020</b>	<b><u>315.000</u></b>	<b><u>9.875.833</u></b>	<b><u>10.190.833</u></b>

## Noter til årsrapporten

### 7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli 2019	Gæld 30. juni 2020	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	6.427.960	5.961.365	468.000	3.600.000
Deposita	384.841	367.164	0	368.000
	<b>6.812.801</b>	<b>6.328.529</b>	<b>468.000</b>	<b>3.968.000</b>

### 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 2020 tkr. 5.961.

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