

## **VB 27-33, Odense ApS**

Edisonvej 3  
5000 Odense C  
CVR-nr. 37699659

## **Årsrapport 19.05.2016 - 30.06.2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 30.11.2017

**Dirigent**



---

Navn: Michael Sandal

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2016/17	6
Balance pr. 30.06.2017	7
Egenkapitalopgørelse for 2016/17	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

VB 27-33, Odense ApS

Edisonvej 3

5000 Odense C

CVR-nr.: 37699659

Stiftet: 19.05.2016

Hjemsted: Odense

Regnskabsår: 19.05.2016 - 30.06.2017

Årsrapportens nummer: 1

### Direktion

Michael Sandal

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Tværkajen 5

Postboks 10

5100 Odense C

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 19.05.2016 - 30.06.2017 for VB 27-33, Odense ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 19.05.2016 - 30.06.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 30.11.2017

**Direktion**



Michael Sandal

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i VB 27-33, Odense ApS

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for VB 27-33, Odense ApS for regnskabsåret 19.05.2016 - 30.06.2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

#### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 19.05.2016 - 30.06.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

## Den uafhængige revisors erklæringer

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Odense, den 30.11.2017

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr.: 33963556



Lars Knage Nielsen  
statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet er udlejning og handel med fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Det er selskabets første regnskabsår, og ledelsen anser årets resultat på 16.065 t.kr. efter skat som tilfredsstillende. I resultatet indgår gevinst ved salg af materielle anlægsaktiver med 1.725 t.kr.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse for 2016/17

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.470.239</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		19.565.832
Af- og nedskrivninger	1	<u>(13.995)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>22.022.076</b>
Andre finansielle indtægter	2	51.335
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(1.476.717)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>20.596.694</b>
Skat af årets resultat	4	<u>(4.531.675)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>16.065.019</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat		<u>16.065.019</u>
		<b><u>16.065.019</u></b>



**Balance pr. 30.06.2017**

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		79.347.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>153.940</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b><u>79.500.940</u></b>
 <b>Anlægsaktiver</b>		 <b><u>79.500.940</u></b>
 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		 276.814
Andre tilgodehavender		33.915.533
Periodeafgrænsningsposter		<u>48.521</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>34.240.868</u></b>
 <b>Likvide beholdninger</b>		 <b><u>1.323.118</u></b>
 <b>Omsætningsaktiver</b>		 <b><u>35.563.986</u></b>
 <b>Aktiver</b>		 <b><u>115.064.926</u></b>

**Balance pr. 30.06.2017**

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		4.050.000
Overført overskud eller underskud		16.466.117
<b>Egenkapital</b>		<b><u>20.516.117</u></b>
Udskudt skat	6	4.384.822
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>4.384.822</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		67.719.333
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b><u>67.719.333</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	376.000
Bankgæld		19.398.750
Deposita		1.127.948
Leverandører af varer og tjenesteydelser		74.210
Skyldig selskabsskat		261.085
Anden gæld		1.125.883
Periodeafgrænsningsposter		80.778
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>22.444.654</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>90.163.987</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>115.064.926</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8	

**Egenkapitalopgørelse for 2016/17**

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overkurs ved emission kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Indskudt ved stiftelse	50.000	0	0	50.000
Effekt af virksomhedskøb o.l.	4.000.000	401.098	0	4.401.098
Overført fra overkurs	0	(401.098)	401.098	0
Årets resultat	0	0	16.065.019	16.065.019
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>4.050.000</b>	<b>0</b>	<b>16.466.117</b>	<b>20.516.117</b>

## Noter

	<b>2016/17</b>
	<b>kr.</b>
<b>1. Af- og nedskrivninger</b>	
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	13.995
	<b>13.995</b>
	<b>2016/17</b>
	<b>kr.</b>
<b>2. Andre finansielle indtægter</b>	
Dagsværdireguleringer	51.335
	<b>51.335</b>
	<b>2016/17</b>
	<b>kr.</b>
<b>3. Andre finansielle omkostninger</b>	
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	12.627
Renteomkostninger i øvrigt	646.580
Øvrige finansielle omkostninger	817.510
	<b>1.476.717</b>
	<b>2016/17</b>
	<b>kr.</b>
<b>4. Skat af årets resultat</b>	
Aktuel skat	144.853
Ændring af udskudt skat	4.386.822
	<b>4.531.675</b>

## Noter

	<b>Investe- rings- ejendomme kr.</b>	<b>Andre anlæg, drifts- materiel og inventar kr.</b>
<b>5. Materielle anlægsaktiver</b>		
Tilgange	89.781.168	167.935
Afgange	(30.000.000)	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>59.781.168</b>	<b>167.935</b>
Årets opskrivninger	19.565.832	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>19.565.832</b>	<b>0</b>
Årets afskrivninger	0	(13.995)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>(13.995)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>79.347.000</b>	<b>153.940</b>

Selskabets investeringsejendom er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi. Afkastkravet for selskabets investeringsejendom er 4,00% pr. 30.06.2017. En forøgelsen af afkastkravet med 0,5% vil reducere dagsværdien med 8.816 t.kr. En reduktion af afkastkravet med 0,5% vil forøge dagsværdien med 11.336 t.kr.

Selskabets ejendom er beliggende midt i Odense. Ejendommen indeholder boliglejemål. Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien.

	<b>2016/17 kr.</b>
<b>6. Udskudt skat</b>	
Materielle anlægsaktiver	4.384.902
Gældsforpligtelser	(80)
	<b>4.384.822</b>

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2016/17 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2016/17 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
<b>7. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til realkreditinstitutter	376.000	67.719.333	66.457.099
	<b>376.000</b>	<b>67.719.333</b>	<b>66.457.099</b>

## Noter

### **8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendommen.

Til sikkerhed for alt mellemværende med kreditinstitut er deponeret ejerpantebrev nom. 4.100 t.kr. i ejendommen Vesterbro 27, 5000 Odense C samt ejerpantebrev nom. 19.900 t.kr. i ejendommen Vesterbro 29, 5000 Odense C.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 79.347.000 kr.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af husleje og øvrige lejeindtægter, som indregnes i resultatopgørelsen, når fakturering til lejer har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms og måles til dagsværdien af den fastsatte husleje.

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

## Anvendt regnskabspraksis

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### Skat

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

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2 år
---	------

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.



## Anvendt regnskabspraksis

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Skyldig og tilgodehavende selskabsskat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.