

VB 27-33, Odense ApS

Edisonsvej 3
5000 Odense C
CVR-nr. 37699659

Årsrapport 01.07.2018 - 30.06.2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 26.11.2019

Dirigent

Navn: Michael Sandal

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2018/19	6
Balance pr. 30.06.2019	7
Egenkapitalopgørelse for 2018/19	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

VB 27-33, Odense ApS

Edisonsvej 3

5000 Odense C

CVR-nr.: 37699659

Stiftet: 19.05.2016

Hjemsted: Odense

Regnskabsår: 01.07.2018 - 30.06.2019

Direktion

Michael Sandal

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Tværkajen 5

Postboks 10

5100 Odense C

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2018 - 30.06.2019 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. 30.06.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2018 - 30.06.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 26.11.2019

Direktion

Michael Sandal

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i VB 27-33, Odense ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for VB 27-33, Odense ApS for regnskabsåret 01.07.2018 - 30.06.2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2018 - 30.06.2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

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 26.11.2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Lars Knage Nielsen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne10074

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Det er selskabets andet regnskabsår, og ledelsen anser årets resultat på 873 t.kr. efter skat som tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2018/19

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> <u>kr.</u>	<u>2017/18</u> <u>t.kr.</u>
Bruttofortjeneste		3.526.339	2.531
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	5.421
Af- og nedskrivninger	2	<u>(117.578)</u>	<u>(117)</u>
Driftsresultat		3.408.761	7.835
Andre finansielle indtægter	3	0	543
Andre finansielle omkostninger	4	<u>(2.289.633)</u>	<u>(2.638)</u>
Resultat før skat		1.119.128	5.740
Skat af årets resultat	5	<u>(246.208)</u>	<u>(1.150)</u>
Årets resultat		<u>872.920</u>	<u>4.590</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>872.920</u>	<u>4.590</u>
		<u>872.920</u>	<u>4.590</u>

Balance pr. 30.06.2019

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> <u>kr.</u>	<u>2017/18</u> <u>t.kr.</u>
Investeringsejendomme		84.621.910	85.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>77.704</u>	<u>122</u>
Materielle anlægsaktiver	6	<u>84.699.614</u>	<u>85.122</u>
 Anlægsaktiver		 <u>84.699.614</u>	 <u>85.122</u>
 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		15.173.875	14.767
Udskudt skat	7	0	69
Andre tilgodehavender		424.024	107
Periodeafgrænsningsposter		<u>0</u>	<u>105</u>
Tilgodehavender		<u>15.597.899</u>	<u>15.048</u>
 Likvide beholdninger		 <u>2.869.971</u>	 <u>156</u>
 Omsætningsaktiver		 <u>18.467.870</u>	 <u>15.204</u>
 Aktiver		 <u>103.167.484</u>	 <u>100.326</u>

Balance pr. 30.06.2019

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> <u>kr.</u>	<u>2017/18</u> <u>t.kr.</u>
Virksomhedskapital		4.050.000	4.050
Overført overskud eller underskud		<u>21.928.548</u>	<u>21.056</u>
Egenkapital		<u>25.978.548</u>	<u>25.106</u>
Udskudt skat	7	<u>5.412.667</u>	<u>5.649</u>
Hensatte forpligtelser		<u>5.412.667</u>	<u>5.649</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>67.989.431</u>	<u>67.311</u>
Langfristede gældsforpligtelser	8	<u>67.989.431</u>	<u>67.311</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	642.000	396
Bankgæld		1.217.538	0
Deposita		1.134.597	1.222
Leverandører af varer og tjenesteydelser		16.582	58
Skyldig selskabsskat		412.917	71
Anden gæld		65.095	400
Periodeafgrænsningsposter		<u>298.109</u>	<u>113</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>3.786.838</u>	<u>2.260</u>
Gældsforpligtelser		<u>71.776.269</u>	<u>69.571</u>
Passiver		<u>103.167.484</u>	<u>100.326</u>
Personaleomkostninger	1		
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

Egenkapitaloppgørelse for 2018/19

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	4.050.000	21.055.628	25.105.628
Årets resultat	0	872.920	872.920
Egenkapital ultimo	4.050.000	21.928.548	25.978.548

Noter

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
1. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<u>0</u>	
	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
2. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	<u>117.578</u>	<u>117</u>
	<u>117.578</u>	<u>117</u>
	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
3. Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter i øvrigt	<u>0</u>	<u>543</u>
	<u>0</u>	<u>543</u>
	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
4. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	2.279.281	2.333
Renteudgifter vedrørende betalte acontoskatter	0	5
Øvrige finansielle omkostninger	<u>10.352</u>	<u>300</u>
	<u>2.289.633</u>	<u>2.638</u>
	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
5. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	412.917	71
Ændring af udskudt skat	(166.709)	1.195
Regulering vedrørende tidligere år	<u>0</u>	<u>(116)</u>
	<u>246.208</u>	<u>1.150</u>

Noter

	Investe- rings- ejendomme kr.	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar kr.
6. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	60.013.296	253.470
Tilgange	0	72.561
Afgange	(378.090)	0
Kostpris ultimo	59.635.206	326.031
Opskrivninger primo	24.986.704	0
Opskrivninger ultimo	24.986.704	0
Af- og nedskrivninger primo	0	(130.749)
Årets afskrivninger	0	(117.578)
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(248.327)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	84.621.910	77.704

Selskabets investeringsejendom er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi. Afkastkravet for selskabets investeringsejendom er 4,00% pr. 30.06.2019. En forøgelse af afkastkravet med 0,5% vil reducere dagsværdien med 9.288 t.kr. En reduktion af afkastkravet med 0,5% vil forøge dagsværdien med 12.344 t.kr.

Selskabets ejendom er beliggende midt i Odense. Ejendommen indeholder 39 boliglejemål. Der har ikke været anvendt eksternt vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien.

	2018/19 kr.	2017/18 t.kr.
7. Udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	5.552.288	5.565
Gældsforpligtelser	(139.621)	0
Andre skattepligtige midlertidige forskelle	0	15
	5.412.667	5.580

Noter

	Forfald inden for 12 måneder 2018/19 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2017/18 t.kr.	Forfald efter 12 måneder 2018/19 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
8. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til				
realkreditinstitutter	642.000	396	67.989.431	65.421.431
	642.000	396	67.989.431	65.421.431

9. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Sandal Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

Skat har stillet forespørgsel i forbindelse med opførsel af ejendommene i selskabet. Ledelsen forventer ikke væsentlige ændringer.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution over for moderselskabet Sandal Holding ApS' mellemværende med Nykredit Bank.

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendommen.

Der er stillet garanti over for kreditinstitut med nom. 41.069.000 kr., som efterfølgende er afløst af prioritetsgæld.

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

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 84.621.910 kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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, andre driftsindtægter, 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

Selskabet er sambeskattet med det danske moderselskab og alle moderselskabets danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

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:

Anvendt regnskabspraksis

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.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens 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 ejendommens 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

Anvendt regnskabspraksis

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 nominal værdi.

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.