

# Søndergade 1-5, Viby ApS

Kromarksvej 8

Osted

4320 Lejre

CVR-nr. 36 53 37 65

## Årsrapport for perioden 1. juli 2024 til 30. juni 2025

(11. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 27. oktober 2025

---

John Bay-Smidt  
Dirigent

# Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	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
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 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 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025.

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 27. oktober 2025

## 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 2024 - 30. juni 2025 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 revisorers 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 27. oktober 2025

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

Samuel Jacobsen  
registreret revisor  
mne41372

## Selskabsoplysninger

**Selskabet**

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

CVR-nr.: 36 53 37 65

Regnskabsperiode: 1. juli 2024 - 30. juni 2025  
Stiftet: 10. december 2014  
Regnskabsår: 11. 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 2024/25 udviser et overskud på kr. 417.309, og selskabets balance pr. 30. juni 2025 udviser en egenkapital på kr. 12.087.456.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Søndergade 1-5, Viby ApS for 2024/25 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 2024/25 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 2025 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>2024/25</u> kr.	<u>2023/24</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>942.157</b>	<b>765.625</b>
Personaleomkostninger	1	<u>-362.101</u>	<u>-293.816</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>580.056</b>	<b>471.809</b>
Finansielle indtægter	2	95.000	105.000
Finansielle omkostninger	3	<u>-139.849</u>	<u>-177.077</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>535.207</b>	<b>399.732</b>
Skat af årets resultat	4	<u>-117.898</u>	<u>-87.956</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>417.309</u></b>	<b><u>311.776</u></b>
Foreslået udbytte		135.000	122.000
Overført resultat		<u>282.309</u>	<u>189.776</u>
		<b><u>417.309</u></b>	<b><u>311.776</u></b>

## Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2024/25</u> kr.	<u>2023/24</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsjendomme		14.000.000	14.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>14.000.000</b>	<b>14.000.000</b>
Andre tilgodehavender		1.467.391	1.497.391
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>1.467.391</b>	<b>1.497.391</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>15.467.391</b>	<b>15.497.391</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		26.967	41.023
Andre tilgodehavender, omsætningsaktiver		28.318	13.673
<b>Tilgodehavender</b>		<b>55.285</b>	<b>54.696</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>342.428</b>	<b>112.422</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>397.713</b>	<b>167.118</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>15.865.104</b>	<b>15.664.509</b>

## Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2024/25</u> kr.	<u>2023/24</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		315.000	315.000
Overført resultat		11.637.456	11.355.147
Foreslået udbytte for regnskabsåret		<u>135.000</u>	<u>122.000</u>
<b>Egenkapital i alt</b>		<b><u>12.087.456</u></b>	<b><u>11.792.147</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		1.414.254	1.501.814
Anden gæld		1.137.750	1.067.750
Deposita		<u>422.780</u>	<u>401.124</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>6</b>	<b><u>2.974.784</u></b>	<b><u>2.970.688</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	85.000	75.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder		28.314	18.550
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		450	347.324
Selskabsskat		82.898	49.956
Anden gæld		229.975	60.820
Periodeafgrænsningsposter		<u>26.203</u>	<u>0</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>452.840</u></b>	<b><u>551.650</u></b>
<b>Gæld i alt</b>		<b><u>3.427.624</u></b>	<b><u>3.522.338</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>15.865.104</u></b>	<b><u>15.664.509</u></b>

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2024	315.000	11.355.147	122.000	11.792.147
Betalt ordinært udbytte	0	0	-122.000	-122.000
Årets resultat	0	282.309	135.000	417.309
<b>Egenkapital 30. juni 2025</b>	<b><u>315.000</u></b>	<b><u>11.637.456</u></b>	<b><u>135.000</u></b>	<b><u>12.087.456</u></b>

## Noter til årsrapporten

	<u>2024/25</u> kr.	<u>2023/24</u> kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	356.664	286.255
Andre omkostninger til social sikring	<u>5.437</u>	<u>7.561</u>
	<b><u>362.101</u></b>	<b><u>293.816</u></b>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>
	<u>2024/25</u> kr.	<u>2023/24</u> kr.
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	<u>95.000</u>	<u>105.000</u>
	<b><u>95.000</u></b>	<b><u>105.000</u></b>
	<u>2024/25</u> kr.	<u>2023/24</u> kr.
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>139.849</u>	<u>177.077</u>
	<b><u>139.849</u></b>	<b><u>177.077</u></b>
	<u>2024/25</u> kr.	<u>2023/24</u> kr.
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	<u>117.898</u>	<u>87.956</u>
	<b><u>117.898</u></b>	<b><u>87.956</u></b>

## Noter til årsrapporten

### 5 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. juli 2024	<u>12.408.983</u>
Kostpris 30. juni 2025	<u>12.408.983</u>
Værdireguleringer 1. juli 2024	<u>1.591.017</u>
Værdireguleringer 30. juni 2025	<u>1.591.017</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2025</b>	<b><u><u>14.000.000</u></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.

## Noter til årsrapporten

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u> <u>1. juli 2024</u>	<u>Gæld</u> <u>30. juni 2025</u>	<u>Afdrag</u> <u>næste år</u>	<u>Restgæld</u> <u>efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	1.576.814	1.499.254	85.000	1.075.000
Anden gæld	1.067.750	1.137.750	0	1.137.750
Deposita	<u>401.124</u>	<u>422.780</u>	<u>0</u>	<u>422.780</u>
	<b><u>3.045.688</u></b>	<b><u>3.059.784</u></b>	<b><u>85.000</u></b>	<b><u>2.635.530</u></b>

### 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 2025 tkr. 1.499.

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

## Noter til årsrapporten