

**Ejendomsanpartsselskabet
Vinkelvej 10, Vejen**

CVR-nr. 11 96 84 81

**Årsrapport for 2015
(28. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 31. maj 2016

Bjarne Fjord Thomsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015	8
Balance pr. 31. december 2015	9
Noter til årsrapporten	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Ejendomsanpartsselskabet Vinkelvej 10, Vejen.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejen, den 25. april 2016

Direktion

Bjarne Fjord Thomsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Ejendomsanpartsselskabet Vinkelvej 10, Vejen

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsanpartsselskabet Vinkelvej 10, Vejen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet 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.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens 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, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Kolind, den 25. april 2016

Andersen & Villemann Øst
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jens Villemann
Statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsanpartsselskabet Vinkelvej 10, Vejen Vinkelvej 10 6600 Vejen CVR-nr.: 11 96 84 81 Regnskabsår: 1. januar - 31. december Stiftet: 1. januar 1988 Regnskabsår: 28. regnskabsår Hjemsted: Vejen
Direktion	Bjarne Fjord Thomsen
Revisor	Andersen & Villemann Øst Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Kolind Midtpunkt 3 8560 Kolind
Pengeinstitut	Sydbank A/S Jernbanegade 14 6000 Kolding

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsanpartsselskabet Vinkelvej 10, Vejen for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2015 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ejendommens driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Anvendt regnskabspraksis

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	20 år	80 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationseværdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
Bruttofortjeneste		586.523	475.104
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	1	<u>-79.099</u>	<u>-79.099</u>
Resultat før finansielle poster		507.424	396.005
Finansielle indtægter		29.724	29.835
Finansielle omkostninger		<u>-210.772</u>	<u>-239.836</u>
Resultat før skat		326.376	186.004
Skat af årets resultat	2	<u>-67.256</u>	<u>-11.000</u>
Årets resultat		<u>259.120</u>	<u>175.004</u>
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		101.200	99.800
Overført overskud		<u>157.920</u>	<u>75.204</u>
		<u>259.120</u>	<u>175.004</u>

Balance pr. 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		<u>8.759.789</u>	<u>8.838.888</u>
Materielle anlægsaktiver	3	<u>8.759.789</u>	<u>8.838.888</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>8.759.789</u>	<u>8.838.888</u>
Værdipapirer		<u>11.090</u>	<u>9.510</u>
Værdipapirer		<u>11.090</u>	<u>9.510</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>11.090</u>	<u>9.510</u>
Aktiver i alt		<u>8.770.879</u>	<u>8.848.398</u>

Balance pr. 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Passiver			
Selskabskapital		200.000	200.000
Overført resultat		2.044.256	1.886.336
Foreslået udbytte for regnskabsåret		101.200	99.800
Egenkapital	4	<u>2.345.456</u>	<u>2.186.136</u>
Hensættelse til udskudt skat		850.000	823.000
Hensatte forpligtelser i alt		<u>850.000</u>	<u>823.000</u>
Gæld til realkreditinstitutter		3.603.084	3.937.218
Andre kreditinstitutter		260.008	481.055
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>3.863.092</u>	<u>4.418.273</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	548.572	517.425
Kreditinstitutter		81.000	81.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder		108.000	108.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.000	10.000
Andre gældsposter		836.978	601.922
Selskabsskat		40.178	30.884
Anden gæld		85.103	69.258
Periodeafgrænsningsposter		2.500	2.500
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.712.331</u>	<u>1.420.989</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>5.575.423</u>	<u>5.839.262</u>
Passiver i alt		<u>8.770.879</u>	<u>8.848.398</u>
Eventualposter m.v.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Hovedaktivitet	8		

Noter til årsrapporten

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	kr.	kr.
1 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	<u>79.099</u>	<u>79.099</u>
	<u>79.099</u>	<u>79.099</u>
der fordeler sig således:		
Bygninger	<u>79.099</u>	<u>79.099</u>
	<u>79.099</u>	<u>79.099</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	40.256	0
Årets udskudte skat	<u>27.000</u>	<u>11.000</u>
	<u>67.256</u>	<u>11.000</u>
Skat af årets resultat fordeles således:		
Beregnet 23.5%/24.5% skat af årets resultat før skat	76.698	45.571
Skatteeffekt af:		
Skat ikke fradragsberettigede omkostninger og ikke skattepligtige indtægter	6.143	286
Regulering af hensættelse til udskudt skat som følge af ændring i skatteprocenten	-15.978	-35.021
Afrundinger	<u>393</u>	<u>164</u>
	<u>67.256</u>	<u>11.000</u>

Noter til årsrapporten

3 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. januar 2015	<u>9.078.253</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>9.078.253</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	239.365
Årets afskrivninger	<u>79.099</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2015	<u>318.464</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u><u>8.759.789</u></u>

4 Egenkapital

	<u>Selskabs- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2015	200.000	1.886.336	99.800	2.186.136
Betalt ordinært udbytte	0	0	-99.800	-99.800
Årets resultat	<u>0</u>	<u>157.920</u>	<u>101.200</u>	<u>259.120</u>
Egenkapital 31. december 2015	<u><u>200.000</u></u>	<u><u>2.044.256</u></u>	<u><u>101.200</u></u>	<u><u>2.345.456</u></u>

Noter til årsrapporten

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2015	Gæld 31. december 2015	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	4.274.643	3.949.147	346.063	2.176.556
Andre kreditinstitutter	661.055	462.517	202.509	0
	4.935.698	4.411.664	548.572	2.176.556

6 Eventualposter m.v.

Selskabet har afgivet kaution for Sydjysk Reservedele A/S' og Sydjysk Industriteknik i Vejen ApS' engagementer med pengeinstitut.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 8.760 tkr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt kr. 2 mio. kr. i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er deponeret ejerpantebreve for 2 mio. kr. til sikkerhed for bankgæld.

8 Hovedaktivitet

Selskabets væsentligste aktivitet er udlejnings- og investeringsaktivitet og anden hermed beslægtet virksomhed.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Jens Villemann

statsautoriseret revisor

På vegne af: Andersen & Villemann Øst Statsautoriseret

Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:33948794-RID:12466187

IP: 152.115.86.124

30-05-2016 kl. 17:32:20 UTC

NEM ID 

Bjarne Fjord Thomsen

direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-185874000159

IP: 62.199.149.131

02-06-2016 kl. 07:10:17 UTC

NEM ID 

Bjarne Fjord Thomsen

dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-185874000159

IP: 62.199.149.131

02-06-2016 kl. 07:10:17 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: EGJGT-3XJKH-Y8PTT-EAAQH-QYOMN-73KC7

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>