

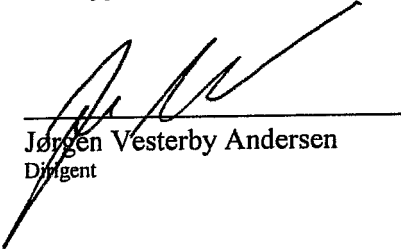
**Ejendomsselskabet Vesterby Andersen ApS**  
Platanvej 16, 7400 Herning

CVR-nr. 26 03 66 74

**Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. april 2016.



Jørgen Vesterby Andersen  
Direktør

**Partner Revision**  
**statsautoriseret revisionsaktieselskab**

Industrivej Nord 15, Birk

DK-7400 Herning

Tlf. 97 12 50 22

Fax 97 21 37 88

herning@partner-revision.dk

CVR nr. 15807776

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Ejendomsselskabet Vesterby Andersen ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2015 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 11. marts 2016

**Direktion**

Jørgen Vesterby Andersen



## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Vesterby Andersen ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Vesterby Andersen ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De 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 vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorer's Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

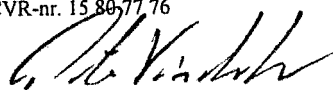
Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

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, De 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.

Herning, den 11. marts 2016

### **Partner Revision**

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 80 77 76



Peter Vinderslev  
statsautoriseret revisor

**Selskabsoplysninger**

---

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Vesterby Andersen ApS Platanvej 16 7400 Herning
	Telefon: 97125503
	CVR-nr.: 26 03 66 74
	Stiftet: 9. maj 2001
	Hjemsted: Herning
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Jørgen Vesterby Andersen
<b>Revisor</b>	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Industrivej Nord 15 7400 Herning
<b>Bankforbindelse</b>	Handelsbanken Østergade 2 7400 Herning
<b>Modervirksomhed</b>	Vesterby Andersen Holding ApS

## **Ledelsesberetning**

---

### **Hovedaktivitet**

Selskabets aktivitet er udlejning af ejendommen Platanvej 16, Herning til Vesterby Andersens Maskinværksted ApS.

### **Økonomiske forhold**

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Vesterby Andersen ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste**

Der er i resultatopgørelsen foretaget sammendrag af posterne nettoomsætning (lejeindtægter) og andre eksterne omkostninger til nettotallet "bruttofortjeneste eller bruttotab.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### **Af- og nedskrivninger**

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

### **Finansielle poster**

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Anvendt regnskabspraksis

### Skat af årets resultat

Årets skat, der 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 på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger 50 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Nedskrivning på anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### **Egenkapital - udbytte**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsselskabet Vesterby Andersen ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle 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 på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### **Gældsforpligtelser**

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>197.257</b>	<b>196.972</b>
1 Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-40.527	-40.527
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>156.730</b>	<b>156.445</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	2.134	0
Andre finansielle indtægter	0	66
2 Andre finansielle omkostninger	-100	-5.880
<b>Resultat før skat</b>	<b>158.764</b>	<b>150.631</b>
3 Skat af årets resultat	-37.506	-37.214
<b>Årets resultat</b>	<b>121.258</b>	<b>113.417</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	121.258	113.417
<b>Disponeret i alt</b>	<b>121.258</b>	<b>113.417</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>		
<b>Anlægsaktiver</b>		
4 Grunde og bygninger	<u>1.487.800</u>	<u>1.528.327</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.487.800</u>	<u>1.528.327</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u><b>1.487.800</b></u>	<u><b>1.528.327</b></u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	<u>121.372</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender i alt	<u>121.372</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger	<u>39.762</u>	<u>39.762</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u><b>161.134</b></u>	<u><b>39.762</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>	<u><b>1.648.934</b></u>	<u><b>1.568.089</b></u>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>		
<b>Egenkapital</b>		
5 Virksomhedskapital	125.000	125.000
6 Overført resultat	<u>1.230.423</u>	<u>1.109.165</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<u><b>1.355.423</b></u>	<u><b>1.234.165</b></u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	<u>218.661</u>	<u>221.505</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u><b>218.661</b></u>	<u><b>221.505</b></u>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	37.861
Selskabsskat	40.350	40.058
Anden gæld	<u>34.500</u>	<u>34.500</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>74.850</u>	<u>112.419</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u><b>74.850</b></u>	<u><b>112.419</b></u>
<b>Passiver i alt</b>	<u><b>1.648.934</b></u>	<u><b>1.568.089</b></u>
7 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
8 <b>Eventualposter</b>		

## Noter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>1. Afskrivninger af materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivning på bygninger	<u>40.527</u>	<u>40.527</u>
	<b><u>40.527</u></b>	<b><u>40.527</u></b>
<b>2. Andre finansielle omkostninger</b>		
Renter, tilknyttede virksomheder	0	5.880
Andre rentekomkostninger	<u>100</u>	<u>0</u>
	<b><u>100</u></b>	<b><u>5.880</u></b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	40.350	40.058
Årets regulering af udskudt skat	<u>-2.844</u>	<u>-2.844</u>
	<b><u>37.506</u></b>	<b><u>37.214</u></b>
	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
<b>4. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. januar	<u>2.026.360</u>	<u>2.026.360</u>
<b>Kostpris 31. december</b>	<b><u>2.026.360</u></b>	<b><u>2.026.360</u></b>
Af- og nedskrivninger 1. januar	-498.033	-457.506
Årets af-/nedskrivninger	<u>-40.527</u>	<u>-40.527</u>
<b>Af- og nedskrivninger 31. december</b>	<b><u>-538.560</u></b>	<b><u>-498.033</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>1.487.800</u></b>	<b><u>1.528.327</u></b>

**Noter**

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
<b>5. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
	<u><b>125.000</b></u>	<u><b>125.000</b></u>
<b>6. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar	1.109.165	995.748
Årets overførte overskud eller underskud	<u>121.258</u>	<u>113.417</u>
	<u><b>1.230.423</b></u>	<u><b>1.109.165</b></u>

**7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Udover nedenstående er der ingen pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.

**8. Eventualposter****Eventualforpligtelser**

Selskabet har afgivet pant i grunde og bygninger med tkr. 325 til sikkerhed for bankgæld i søsterselskabet Vesterby Andersens Maskinværksted ApS. Forpligtelsen er ikke aktuel pr. balancedagen.

**Sambeskatning**

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Vesterby Andersen Holding ApS som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.