

**Vestergade 26 ApS**  
**Indre Ringvej 1**  
**8740 Brødstrup**

**CVR-nr. 27 72 87 66**

**Årsrapport for 2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 13/05 2016

---

Ole Bilstrup  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015	8
Balance pr. 31. december 2015	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter til årsrapporten	12

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Vestergade 26 ApS  
Indre Ringvej 1  
8740 Brædstrup

CVR-nr.: 27 72 87 66  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december  
Hjemsted: Horsens

### Bestyrelse

Ole Bilstrup  
Karin Bilstrup  
Jakob Langballe Brønd

### Direktion

Jakob Langballe Brønd

### Revision

Roesgaard & Partners  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Sønderbrogade 16  
8700 Horsens

## **Ledespåtegning**

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Vestergade 26 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 26. januar 2016

## **Direktion**

Jakob Langballe Brønd

## **Bestyrelse**

Ole Bilstrup

Karin Bilstrup

Jakob Langballe Brønd

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

### **Til kapitalejerne i Vestergade 26 ApS**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Vestergade 26 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet 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 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

#### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering**

##### **Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold**

Uden det har påvirket vores konklusion, gør vi opmærksom på, at selskabet har tabt mere end 50 % af selskabskapitalen og opfylder dermed ikke kapitaltabskravsbestemmelserne i selskabslovens § 119.

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vor opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet

Horsens, den 26. januar 2016

### **Roesgaard & Partners**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 25 80 20 63

Jens Roesgaard  
statsautoriseret revisor

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet består i investering i aktier, anpartar, faste ejendomme og virksomheder.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Der henvises til note 1.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et underskud på kr. 116, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en negativ egenkapital på kr. 113.736.

Ledelsen anser årets resultat som utilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Vestergade 26 ApS 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, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### Huslejeindtægter

Periodiserede huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Huslejeindtægter indregnes eksklusive moms.

## Anvendt regnskabspraksis

### Direkte driftsudgifter

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift og vedligeholdelse, forsikring og skatter mv. der afholdes i forbindelse med den udlejning, som indgår nettoomsætningen.

Beløb til dækning af driftsudgifter, som opkræves over huslejen, modregnes i omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### 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 mv.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

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 til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles på tidspunktet for låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenue efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til dagsværdi.

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 låneoptagelsestidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

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

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>55.334</b>	<b>33</b>
Finansielle omkostninger	2	<u>(55.450)</u>	<u>(70)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>(116)</b>	<b>(37)</b>
Skat af årets resultat		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>(116)</u></b>	<b><u>(37)</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>(116)</u>	<u>(37)</u>
		<b><u>(116)</u></b>	<b><u>(37)</u></b>

**Balance pr. 31. december 2015**

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		1.392.852	1.393
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>1.392.852</u>	<u>1.393</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>1.392.852</u>	<u>1.393</u>
Andre tilgodehavender		0	4
<b>Tilgodehavender</b>		<u>0</u>	<u>4</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>184</u>	<u>0</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>184</u>	<u>4</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>1.393.036</u>	<u>1.397</u>

**Balance pr. 31. december 2015**

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		125.000	125
Overført resultat		<u>(238.736)</u>	<u>(239)</u>
<b>Egenkapital</b>	3	<u><b>(113.736)</b></u>	<u><b>(114)</b></u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>517.721</u>	<u>551</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<u><b>517.721</b></u>	<u><b>551</b></u>
Kortfristet del af langfristet gæld	4	33.000	33
Kreditinstitutter		302.878	300
Leverandører af varer og tjenesteydelser		17.573	65
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	536
Anden gæld		<u>635.600</u>	<u>26</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u><b>989.051</b></u>	<u><b>960</b></u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u><b>1.506.772</b></u>	<u><b>1.511</b></u>
<b>Passiver i alt</b>		<u><b>1.393.036</b></u>	<u><b>1.397</b></u>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Nærtstående parter og ejerforhold	7		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabs-</u> <u>kapital</u>	<u>Overført</u> <u>resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2015	125.000	(238.620)	(113.620)
Årets resultat	0	(116)	(116)
<b>Egenkapital 31. december 2015</b>	<b>125.000</b>	<b>(238.736)</b>	<b>(113.736)</b>

## Noter til årsrapporten

### 1 Usikkerhed ved indregning og måling

Dagsværdien af investeringsejendommene fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel.

Det vil sige med udgangspunkt i ejendommens forventede driftsresultat og et afkastkrav. Ledelsen fastlægger hvert år afkastkravet til de enkelte ejendomme bl.a. ud fra

- udviklingen i markedsforholdene for den pågældende ejendomstype
- erfaringer med køb og salg samt belåning
- ændringer i den enkelte ejendoms forhold

I 2015 har ledelsen opnået et afkast på 6,30 % (2014: 6,27 %). Afkastet er på samme niveau som det generelle afkastkrav for standard boligudlejningsejendomme i Horsens området.

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr.
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	10.700	40
Andre finansielle omkostninger	<u>44.750</u>	<u>30</u>
	<b><u>55.450</u></b>	<b><u>70</u></b>

### 3 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 1.000 anparter a nominelt kr. 125. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u> <u>1. januar</u> <u>2015</u>	<u>Gæld</u> <u>31. december</u> <u>2015</u>	<u>Afdrag</u> <u>næste år</u>	<u>Restgæld</u> <u>efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>583.640</u>	<u>550.721</u>	<u>33.000</u>	<u>386.000</u>
	<b><u>583.640</u></b>	<b><u>550.721</u></b>	<b><u>33.000</u></b>	<b><u>386.000</u></b>

## Noter til årsrapporten

### 5 Eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Sønderbred ApS (Administrationsselskab) og hæfter begrænset og subsidiært med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld 551 t.kr. (31.12.2014: 583 t.kr.) er sikret ved pant i ejendomme.

Bankgæld 303 t.kr. (31.12.2014: 300 t.kr.) er sikret ved pant i ejendomme.

Regnskabsmæssig værdi af pantsatte ejendomme 1.393 t.kr.

### 7 Nærtstående parter og ejerforhold

#### Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Sønderbred ApS, Indre Ringvej 1, 8740 Brædstrup