

# Ejendommen Vester Fjordvej 2, Mou ApS

Vester Fjordvej 2, Mou, 9280 Storvorde

CVR-nr. 28 71 15 06

## Årsrapport

**2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10. juni 2016.

---

Lars Bjørn Hansen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for Ejendommen Vester Fjordvej 2, Mou ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Storvorde, den 10. juni 2016

### **Direktion**

Lars Bjørn Hansen

Stig Bjørn Hansen

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Til kapitalejeren i Ejendommen Vester Fjordvej 2, Mou ApS**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendommen Vester Fjordvej 2, Mou ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 selskabets 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 selskabets 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.

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **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.

### **Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet**

Uden at tage forbehold skal vi oplyse, at selskabet i strid med selskabslovens § 210 har ydet lån til en af direktionen beslægtet person, hvorfor ledelsen kan ifalde ansvar.

### **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 vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aalborg, den 10. juni 2016

### **Redmark**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 29 44 27 89

Johnny V. Jensen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Ejendommen Vester Fjordvej 2, Mou ApS Vester Fjordvej 2, Mou 9280 Storvorde
	CVR-nr.: 28 71 15 06
	Stiftet: 20. maj 2005
	Hjemsted: Aalborg
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Lars Bjørn Hansen Stig Bjørn Hansen
<b>Revision</b>	Redmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Hasseris Bymidte 6 9000 Aalborg
<b>Bankforbindelse</b>	Jyske Bank
<b>Modervirksomhed</b>	Faust Holding ApS

## Ledelsesberetning

---

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet består i udlejning af fast ejendom.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Der henvises til anvendt regnskabspraksis, hvoraf det fremgår, at selskabets egenkapital som følge af korrektion af fejl i tidligere års årsregnskaber er reduceret med tkr. 148.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendommen Vester Fjordvej 2, Mou ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

### Korrektion af fundamentale fejl

Der er i forbindelse med regnskabsudarbejdelsen konstateret fejl i den beregnede udskudte skat for tidligere år. Fejlen skyldes, at der har været anvendt en forkert skattemæssig værdi vedrørende en af selskabets ejendomme. Fejlen er korrigeret, og i den forbindelse er der sket tilretning af sammenligningstallene. Korrektionen har for sammenligningstallene for 2014 samt indeværende års tal medført, at egenkapitalen er reduceret med tkr. 148, mens de hensatte forpligtelser er forhøjet med tkr. 148. Korrektionen har ikke haft nogen betydning for årets resultat og aktiverne for 2014 og 2015.

### 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 tilbageførslers 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

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### **Omkostninger vedrørende investeringsejendomme**

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

### **Af- og nedskrivninger**

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

### **Finansielle poster**

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **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 med tilknyttede virksomheder.

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**

Investeringsejendomme 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

Bygninger 40 år

### 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.

### 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 Ejendommen Vester Fjordvej 2, Mou ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter 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 %.

### Gældsforpligtelser

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

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

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

## Resultatoppgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	2015 kr.	2014 t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>696.928</b>	<b>292</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-232.506	-112
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>464.422</b>	<b>180</b>
Andre finansielle indtægter	457	0
1 Øvrige finansielle omkostninger	-358.281	-292
<b>Resultat før skat</b>	<b>106.598</b>	<b>-112</b>
2 Skat af årets resultat	-20.030	30
<b>Årets resultat</b>	<b>86.568</b>	<b>-82</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	86.568	0
Disponeret fra overført resultat	0	-82
<b>Disponeret i alt</b>	<b>86.568</b>	<b>-82</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>	2015	2014
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
Investeringsejendomme	9.371.239	8.810
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>9.371.239</u>	<u>8.810</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>9.371.239</u></b>	<b><u>8.810</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavende selskabsskat	53.819	52
Andre tilgodehavender	1.497.647	1.412
3 Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse	5.001	5
Tilgodehavender i alt	<u>1.556.467</u>	<u>1.469</u>
Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>11</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>1.556.467</u></b>	<b><u>1.480</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>10.927.706</u></b>	<b><u>10.290</u></b>

## Balance 31. december

<b>Passiver</b>		2015	2014
<u>Note</u>		kr.	t.kr.
<b>Egenkapital</b>			
4	Virksomhedskapital	125.000	125
5	Overført resultat	14.242	-72
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>139.242</b>	<b>53</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	402.380	329
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>402.380</b>	<b>329</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter	2.813.077	3.155
	Gæld til pengeinstitutter	1.301.198	0
	Deposita	90.000	90
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	4.204.275	3.245
	Kortfristet del af langfristet gæld	546.101	343
	Gæld til pengeinstitutter	52.255	1.340
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	8.000	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	5.575.453	4.940
	Anden gæld	0	40
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	6.181.809	6.663
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>10.386.084</b>	<b>9.908</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>10.927.706</b>	<b>10.290</b>
<b>7</b>	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>8</b>	<b>Eventualposter</b>		

## Noter

	2015 kr.	2014 t.kr.	
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>			
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	141.434	87	
Andre finansielle omkostninger	216.847	205	
	<b>358.281</b>	<b>292</b>	
<b>2. Skat af årets resultat</b>			
Aktuel skat	-53.819	-52	
Årets regulering af udskudt skat	73.849	22	
	<b>20.030</b>	<b>-30</b>	
<b>3. Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse</b>			
<b>Kategori</b>	<b>Rentefod</b>	<b>Tilbagebetalte beløb i regn- skabsåret kr.</b>	<b>Tilgodehaven- de i alt 31. december 2015 kr.</b>
Direktion	10,05	0	5.001
<b>4. Virksomhedskapital</b>			
Virksomhedskapital primo	125.000	125	
	<b>125.000</b>	<b>125</b>	
<b>5. Overført resultat</b>			
Overført resultat primo	75.806	158	
Korrektion som følge af fejl tidligere år	-148.132	-148	
Korrigeret overført resultat primo	-72.326	10	
Årets overførte overskud eller underskud	86.568	-82	
	<b>14.242</b>	<b>-72</b>	

## Noter

			31/12 2015 kr.	31/12 2014 t.kr.
<b>6. Gældsforpligtelser</b>				
	<b>Afdrag første år kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>	<b>Gæld i alt 31/12 2015 kr.</b>	<b>Gæld i alt 31/12 2014 t.kr.</b>
Gæld til realkreditinstitutter	348.101	1.565.493	3.161.177	3.498
Gæld til pengeinstitutter	198.000	461.000	1.499.198	0
Deposita	0	90.000	90.000	90
	<b>546.101</b>	<b>2.116.493</b>	<b>4.750.375</b>	<b>3.588</b>

### 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.161 t.kr, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 9.371 t.kr.

Til sikkerhed for eget samt søsterselskabet Faust ApS' mellemværender med pengeinstituttet er der deponeret ejerpantebreve tkr. 4.500, der giver pant i investeringsejendomme hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 8.522 t.kr. Selskabets egen gæld til pengeinstituttet udgør pr. 31. december 2015 tkr. 1.551, mens søsterselskabets gæld til pengeinstituttet udgør tkr. 2.371.

### 8. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor søsterselskabet Faust ApS' mellemværende med pengeinstituttet. Søsterselskabets gæld til pengeinstituttet udgør pr. 31. december 2015 tkr. 2.371.

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Faust Holding ApS, CVR-nr. 29204705 som administrationselskab 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.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.



## Noter

---

### 8. Eventualposter (fortsat)

#### Sambeskatning (fortsat)

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.