

Strandvejen 29   
8400 Ebeltoft

Hovedgaden 34, 1.   
8410 Rønde

Vestre Ringgade 61   
8200 Aarhus N

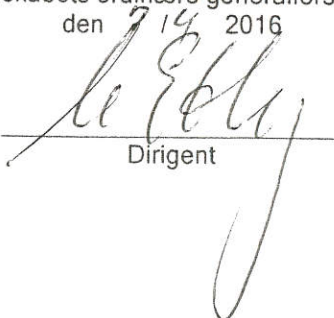
Tlf. 70 22 09 99  
Fax 70 23 09 99  
CVR-nr. 31 26 20 89  
mail@kovsted.dk  
www.kovsted.dk

Vejlbygade 18 ApS  
c/o Ole Ethelberg

Orholt Allé 87  
8310 Tranbjerg J.

ÅRSRAPPORT  
2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 7<sup>14</sup> 2016

  
Dirigent

CVR-nr. 28 84 27 83

## Indholdsfortegnelse

<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
<b>Ledelsesberetning mv.</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for Vejlbjerggade 18 ApS, c/o Ole Ethelberg.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

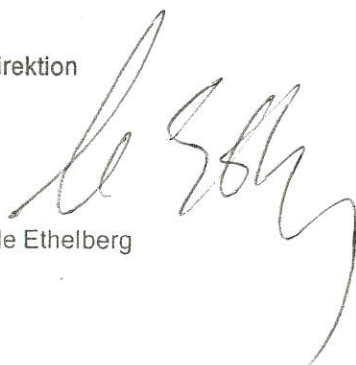
Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tranbjerg J., den 7/11 2016

Direktion

Ole Ethelberg



## Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne af Vejlbysgade 18 ApS c/o Ole Ethelberg  
Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Vejlbysgade 18 ApS, c/o Ole Ethelberg 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 vores revision 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 vurderingen 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.

### 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.

### 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.

Aarhus N, den 7/4 2016

Kovsted & Skovgård  
Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Johnny Skovgård Rasmussen  
statsautoriseret revisor



## Selskabsoplysninger

Selskabet	Vejlbygade 18 ApS c/o Ole Ethelberg Orholt Allé 87 8310 Tranbjerg J.
	E-mail: ole@ethelberg.nu
	CVR-nr: 28 84 27 83
	Stiftet: 5. juni 2005
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Ole Ethelberg
Pengeinstitut	Sparekassen Kronjylland Aarhus Erhverv , Vestergade 11 8000 Aarhus C
Revisor	Kovsted & Skovgård Statsautoriseret revisionsaktieselskab Vestre Ringgade 61 8200 Aarhus N
Ejerforhold	Ethelberg Holding ApS

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets aktiviteter er at besidde og udleje fast ejendom samt anden hermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets drift har udviklet sig som forventet og resultatet er tilfredsstillende.

### Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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



## Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsregnskabet for Vejlbysgade 18 ApS, c/o Ole Ethelberg for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Under henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

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

#### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten - bruttofortjeneste.

#### Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, i de perioder lejen vedrører. Der kan forekomme periodeforskydning foranlediget af forbrugs-opgørelsen.

#### Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger. Der kan komme periodeforskydninger foranlediget af forbrugsopgørelser. Forbrugsudgifter er ført under ejendommens drift.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

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

## Anvendt regnskabspraksis

kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Bruttofortjeneste".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

### Andre anlæg

Driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

	<u>Brugstid</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4-6 år

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.300 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien



## Anvendt regnskabspraksis

reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til 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 gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt den aktuelle skattesats på 22%.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2015	2014
BRUTTOFORTJENESTE	2.051.147	3.341.651
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	0	-5.166
DRIFTSRESULTAT	2.051.147	3.336.485
1 Andre finansielle indtægter	0	25.008
2 Andre finansielle omkostninger	-459.031	-493.241
RESULTAT FØR SKAT	1.592.116	2.868.252
Skat af årets resultat	-350.265	-631.015
ÅRETS RESULTAT	1.241.851	2.237.237
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	597.500
Overført resultat	1.241.851	1.639.737
DISPONERET I ALT	1.241.851	2.237.237

**Balance 31. december**  
**AKTIVER**

Note	2015	2014
3 Grunde og bygninger	23.100.000	22.068.750
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>23.100.000</b>	<b>22.068.750</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>23.100.000</b>	<b>22.068.750</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	39.026	15.073
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	597.570
Andre tilgodehavender	22.981	0
<b>Tilgodehavender</b>	<b>62.007</b>	<b>612.643</b>
Likvide beholdninger	179.447	5.684
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>241.454</b>	<b>618.327</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>23.341.454</b>	<b>22.687.077</b>

**Balance 31. december**  
**PASSIVER**

Note	2015	2014
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	6.259.688	5.017.836
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	597.500
<b>4 EGENKAPITAL</b>	<b>6.384.688</b>	<b>5.740.336</b>
Hensættelse til udskudt skat	2.657.625	2.307.360
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>	<b>2.657.625</b>	<b>2.307.360</b>
Gæld til realkreditinstitutter	11.416.444	11.777.524
Kreditinstitutter	1.791.500	2.017.500
Deposita	299.589	251.424
<b>5 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>13.507.533</b>	<b>14.046.448</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	226.000	226.000
Kreditinstitutter	0	33.512
Modtagne forudbetalinger fra kunder	231.723	251.424
Leverandører af varer og tjenesteydelser	90.856	56.997
Gæld til tilknyttede virksomheder	180.529	0
Anden gæld	62.500	25.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>791.608</b>	<b>592.933</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<b>14.299.141</b>	<b>14.639.381</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>23.341.454</b>	<b>22.687.077</b>
6 Eventualposter mv.		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		



## Noter

	2015	2014
<b>1 Andre finansielle indtægter</b>		
Renter pengeinstitutter	0	29
Renter tilknyttede selskaber	0	24.979
	<u>0</u>	<u>25.008</u>
<b>2 Andre finansielle omkostninger</b>		
Renter erhvervskredit	516	31.530
Renter, valutalån	0	32.945
Renter, tilknyttede virksomheder	599	0
Prioritetsrenter, kreditforeninger	353.144	346.120
Renteomkostninger driftsfinansiering	104.772	82.646
	<u>459.031</u>	<u>493.241</u>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris 1. januar 2015	11.878.186	493.000
Årets tilgang	171.453	0
Afgang	0	0
	<u>12.049.639</u>	<u>493.000</u>
Kostpris 31. december 2015		
Opskrivninger 1. januar 2015	10.190.564	0
Opskrivninger	859.797	0
	<u>11.050.361</u>	<u>0</u>
Af-/nedskrivninger 1. januar 2015	0	-493.000
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver	0	0
Af-/nedskrivninger	0	0
	<u>0</u>	<u>-493.000</u>
Af-/nedskrivninger 31. december 2015		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>23.100.000</u>	<u>0</u>

## Noter

	1/1 2015	Udbetalt udbytte	Forslag til resultatdis- ponering	31/12 2015
<b>4 Egenkapital</b>				
Virksomhedskapital	125.000	0	0	125.000
Overført resultat	5.017.837	0	1.241.851	6.259.688
Forslag til udbytte for regnskabsåret	597.500	-597.500	0	0
	<u>5.740.337</u>	<u>-597.500</u>	<u>1.241.851</u>	<u>6.384.688</u>

	1/1 2015 Gæld i alt	31/12 2015 Gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
<b>5 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	11.777.524	11.416.444	0	11.556.000
Kreditinstitutter	2.243.500	2.017.500	226.000	887.500
Deposita	251.424	299.589	0	0
	<u>14.272.448</u>	<u>13.733.533</u>	<u>226.000</u>	<u>12.443.500</u>

## 6 Eventualposter mv.

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med moderselskabet som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat og for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytte.

## 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ejerpantebrev til Sparekassen Kronjylland, Aarhus på kr. 7.000.000 og kr. 900.000.  
 Realkreditpantebrev på i alt kr. 11.556.000 til DLR kredit  
 Ejendommene er bogført til kr. 23.100.000.