

Vestre Stationsvej 15 ApS
CVR-nr. 28890001
Kottesgade 13
5000 Odense C

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 26.02.2016

Dirigent

Navn: Mogens Tveskov

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors reviewerklæring	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	8
Balance pr. 31.12.2015	9
Egenkapitalopgørelse for 2015	11
Noter	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Vestre Stationsvej 15 ApS
Kottesgade 13
5000 Odense C

CVR-nr.: 28890001

Stiftet: 01.07.2005

Hjemsted: Odense

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Direktion

Jesper Hesseldahl

Mogens Tveskov

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Tværkajen 5

Postboks 10

5100 Odense C

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for Vestre Stationsvej 15 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 01.01.2015 - 31.12.2015 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 26.02.2016

Direktion

Jesper Hesseldahl

Mogens Tveskov

Den uafhængige revisors reviewerklæring

Til kapitalejerne i Vestre Stationsvej 15 ApS

Vi har udført review af årsregnskabet for Vestre Stationsvej 15 ApS for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

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. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os anledning til at konkludere, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 26.02.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Per Therkelsen
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er investering i fast ejendom samt administration og udlejning heraf.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttoresultat udgør (350) t.kr. mod 324 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør (1.524) t.kr. mod (629) t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Selskabet har mistet mere end 50% af sin egenkapital. Selskabets anpartshavere har i sinde at likvidere selskabet i 2016.

Begivenheder efter balancedagen

Selskabet har pr. 01.01.2016 solgt investeringsejendommen på Vestre Stationsvej 15, 5000 Odense C.

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende forbrugsregnskaber indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, nettokurstab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Gæld til realkreditinstitutter

Prioritetsgæld måles til dagsværdi. Nettoreguleringen indregnes i resultatopgørelsen.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Bruttotab		(350.373)	323.637
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(814.364)	(867.337)
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		<u>(5.453)</u>	<u>(2.767)</u>
Driftsresultat		(1.170.190)	(546.467)
Andre finansielle indtægter		14	70.097
Andre finansielle omkostninger		<u>(122.735)</u>	<u>(329.495)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		(1.292.911)	(805.865)
Skat af ordinært resultat		<u>(231.356)</u>	<u>177.290</u>
Årets resultat		<u>(1.524.267)</u>	<u>(628.575)</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>(1.524.267)</u>	<u>(628.575)</u>
		<u>(1.524.267)</u>	<u>(628.575)</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Investeringsejendomme		4.200.000	5.000.000
Materielle anlægsaktiver	1	<u>4.200.000</u>	<u>5.000.000</u>
 Anlægsaktiver		 <u>4.200.000</u>	 <u>5.000.000</u>
 Udskudt skat		 0	 231.356
Andre tilgodehavender		12.519	177.998
Periodeafgrænsningsposter		4.326	8.034
Tilgodehavender		<u>16.845</u>	<u>417.388</u>
 Likvide beholdninger		 <u>4.756</u>	 <u>0</u>
 Omsætningsaktiver		 <u>21.601</u>	 <u>417.388</u>
 Aktiver		 <u>4.221.601</u>	 <u>5.417.388</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital		250.000	250.000
Overført overskud eller underskud		<u>(2.344.527)</u>	<u>(820.260)</u>
Egenkapital		<u>(2.094.527)</u>	<u>(570.260)</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>0</u>	<u>2.445.186</u>
Langfristede gældsforpligtelser		<u>0</u>	<u>2.445.186</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		2.447.976	175.164
Bankgæld		0	2.216.042
Anden gæld		<u>3.868.152</u>	<u>1.151.256</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>6.316.128</u>	<u>3.542.462</u>
Gældsforpligtelser		<u>6.316.128</u>	<u>5.987.648</u>
Passiver		<u>4.221.601</u>	<u>5.417.388</u>

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

2

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	250.000	(820.260)	(570.260)
Årets resultat	0	(1.524.267)	(1.524.267)
Egenkapital ultimo	250.000	(2.344.527)	(2.094.527)

Noter

	Investerings- ejendomme kr.
1. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	5.713.627
Tilgange	<u>14.364</u>
Kostpris ultimo	<u>5.727.991</u>
Dagsværdireguleringer primo	(713.627)
Årets dagsværdireguleringer	<u>(814.364)</u>
Dagsværdireguleringer ultimo	<u>(1.527.991)</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>4.200.000</u>

2. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.448 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 4.200 t.kr.