

**Ejendomsselskabet  
Vestergade 15, Vojens  
ApS**

Lindegade 10, 1.  
6600 Vejen  
CVR-nr. 29401713

**Årsrapport 2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 24.05.2018

**Dirigent**

---

Navn: Flemming Poulsen

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2017	7
Balance pr. 31.12.2017	8
Egenkapitalopgørelse for 2017	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

Ejendomsselskabet Vestergade 15, Vojens ApS  
Lindegade 10, 1.  
6600 Vejen

CVR-nr.: 29401713

Hjemsted: Vejen

Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

### Direktion

Flemming Poulsen, administrerende direktør

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Egtved Allé 4  
6000 Kolding

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 for Ejendomsselskabet Vestergade 15, Vojens ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejen, den 24.05.2018

### Direktion

Flemming Poulsen  
administrerende direktør

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Vestergade 15, Vojens ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Vestergade 15, Vojens ApS for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### 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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Kolding, den 24.05.2018

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Suzette Demediuk Steen Nielsen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne32207

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Hovedaktiviteten er udlejning af fast ejendom samt beslægtet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 278 t.kr. mod 249 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør (1.179) t.kr. mod 43 t.kr. sidste år. Årets resultat er påvirket af nedskrivning af investeringsejendomme. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Selskabet har tabt anpartskapitalen og er omfattet af kapitaltabsbestemmelserne i selskabsloven.

Selskabets moderselskab har givet tilsagn om fortsat finansiering i 2018. Årsregnskabet er på dette grundlag aflagt med fortsat drift for øje.

### Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse for 2017

	<b>Note</b>	<b>2017</b> <b>kr.</b>	<b>2016</b> <b>kr.</b>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>278.127</b>	<b>249.425</b>
Af- og nedskrivninger	3	(1.693.249)	(72.147)
<b>Driftsresultat</b>		<b>(1.415.122)</b>	<b>177.278</b>
Andre finansielle indtægter	4	180	170
Andre finansielle omkostninger	5	(96.738)	(123.163)
<b>Resultat før skat</b>		<b>(1.511.680)</b>	<b>54.285</b>
Skat af årets resultat	6	332.570	(11.766)
<b>Årets resultat</b>		<b>(1.179.110)</b>	<b>42.519</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		(1.179.110)	42.519
		<b>(1.179.110)</b>	<b>42.519</b>

**Balance pr. 31.12.2017**

	<b>Note</b>	<b>2017</b> <b>kr.</b>	<b>2016</b> <b>kr.</b>
Grunde og bygninger		<u>2.095.000</u>	<u>3.788.249</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	7	<b><u>2.095.000</u></b>	<b><u>3.788.249</u></b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b><u>2.095.000</u></b>	<b><u>3.788.249</u></b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		18.136	17.311
Udskudt skat		247.475	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		<u>0</u>	<u>645</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>265.611</u></b>	<b><u>17.956</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>44.904</u></b>	<b><u>38.110</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b><u>310.515</u></b>	<b><u>56.066</u></b>
<b>Aktiver</b>		<b><u>2.405.515</u></b>	<b><u>3.844.315</u></b>

**Balance pr. 31.12.2017**

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		<u>(822.218)</u>	<u>356.892</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>(697.218)</u></b>	<b><u>481.892</u></b>
Udskudt skat		<u>0</u>	<u>85.095</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>0</u></b>	<b><u>85.095</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.657.445	1.883.002
Bankgæld		471.865	578.750
Deposita		<u>30.900</u>	<u>29.700</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b><u>2.160.210</u></b>	<b><u>2.491.452</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	330.357	277.483
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.000	12.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		572.190	465.327
Anden gæld		<u>24.976</u>	<u>31.066</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>942.523</u></b>	<b><u>785.876</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>3.102.733</u></b>	<b><u>3.277.328</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>2.405.515</u></b>	<b><u>3.844.315</u></b>
Going concern	1		
Personaleomkostninger	2		
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

**Egenkapitalopgørelse for 2017**

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	125.000	356.892	481.892
Årets resultat	0	(1.179.110)	(1.179.110)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>(822.218)</b>	<b>(697.218)</b>

## Noter

### 1. Going concern

Selskabet har tabt anpartskapitalen og er omfattet af kapitaltabsbestemmelserne i selskabsloven.

Selskabets moderselskab har givet tilsagn om fortsat finansiering i 2018. Årsregnskabet er på dette grundlag aflagt med fortsat drift for øje.

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>3. Af- og nedskrivninger</b>		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	72.147	72.147
Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>1.621.102</u>	<u>0</u>
	<b>1.693.249</b>	<b>72.147</b>
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>4. Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	<u>180</u>	<u>170</u>
	<b>180</b>	<b>170</b>
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>5. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	5.037	2.982
Renteomkostninger i øvrigt	91.701	119.733
Øvrige finansielle omkostninger	<u>0</u>	<u>448</u>
	<b>96.738</b>	<b>123.163</b>
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>6. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	0	(821)
Ændring af udskudt skat	<u>(332.570)</u>	<u>12.587</u>
	<b>(332.570)</b>	<b>11.766</b>

## Noter

	<b>Grunde og bygninger kr.</b>
<b>7. Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris primo	4.526.560
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>4.526.560</b>
Af- og nedskrivninger primo	(738.311)
Årets nedskrivninger	(1.621.102)
Årets afskrivninger	(72.147)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(2.431.560)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>2.095.000</b>

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2017 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
<b>8. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	225.557	201.483	1.657.445	813.517
Bankgæld	104.800	76.000	471.865	152.796
Deposita	0	0	30.900	0
	<b>330.357</b>	<b>277.483</b>	<b>2.160.210</b>	<b>966.313</b>

### 9. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Axel Poulsen Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

## Noter

### **10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør pr. 31.12.2017, 2.095 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev, nom. 1.000 t.kr. i grunde og bygninger. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør pr. 31.12.2017, 2.095 t.kr.

### **Sikkerhedsstillelser over for tilknyttede virksomheder**

Selskabet har kautioneret for tilknyttede virksomheders gæld til Sydbank A/S. Kautionen er en selvskyldnerkaution for alt mellemværende. Bankgælden i tilknyttede virksomheder udgør pr. 31.12.2017, 0 t.kr.

## 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.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved udlejning af ejendomme og opkrævning af fællesomkostninger indregnes i resultatopgørelsen i den periode som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

#### 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.

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

#### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

#### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
-----------	-------

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### Tilgodehavender

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

#### 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.

#### Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

#### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og

## Anvendt regnskabspraksis

den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### **Andre finansielle forpligtelser**

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