

**Ejendomsselskabet Vestergade 15, Vojens ApS**

**Lindegade 10, 1., 6600 Vejen**

---

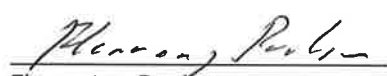
**Årsrapport for**

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

---

**CVR-nr. 29 40 17 13**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16. marts 2016.

  
Flemming Poulsen  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

### Side

#### **Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæringer

#### **Ledelsesberetning**

- 4 Selskabsoplysninger
- 5 Ledelsesberetning

#### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015**

- 6 Anvendt regnskabspraksis
- 9 Resultatopgørelse
- 10 Balance
- 12 Noter

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Ejendomsselskabet Vestergade 15, Vojens ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

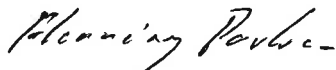
Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejen, den 16. marts 2016

### Direktion

  
Flemming Poulsen

## Den uafhængige revisors erklæringer

---

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

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Vestergade 15, Vojens 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.

### 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.

Vejen, den 16. marts 2016

### Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01



Niels Kiil-Nielsen  
statsautoriseret revisor



Henrik Esmann  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

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

CVR-nr.: 29 40 17 13  
Hjemsted: Vejen  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december  
10. regnskabsår

**Direktion**

Flemming Poulsen, Ådalen 40, 6600 Vejen

**Revision**

Martinsen  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Torvegade 16  
6600 Vejen

**Modervirksomhed**

Axel Poulsen Holding ApS

## Ledelsesberetning

---

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Hovedaktiviteten er udlejning af fast ejendom samt beslægtet virksomhed.

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

Årets bruttofortjeneste udgør 214.966 kr. mod 421.190 kr. sidste år.

Det ordinære resultat efter skat udgør 16.993 kr. mod 11.406 kr. sidste år.

Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Selskabet har ingen likvide midler pr. 31. december 2015 og er derfor afhængig af finansiering og kapital fra moderselskabet. Moderselskabet har i 2015 givet tilsagn om at tilføre den til enhver tid nødvendige likviditet til finansiering af driften i Ejendomsselskabet Vestergade 15, Vojens ApS. Ledelsen aflægger i overensstemmelse hermed årsrapporten under forudsætning om virksomhedens fortsatte drift.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Vestergade 15, Vojens ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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

### Resultatopgørelsen

#### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

#### **Nettoomsætning**

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere. Lejeindtægten indregnes eksklusiv moms.

#### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger samt fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

#### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og rentekomkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt rentetillæg og rentegodtgørelser ved skattebetaling. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes 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 sambeskattede 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).



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Bygninger 30 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger.

#### Tilgodehavender

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

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

#### 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 Ejendomsselskabet Vestergade 15, Vojens 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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 skatteaktivitet, 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 afdrags-tiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

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

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>214.966</b>	<b>421.190</b>
Afskrivninger	-72.147	-72.147
<b>Driftsresultat</b>	<b>142.819</b>	<b>349.043</b>
Andre finansielle indtægter	215	461
2 Øvrige finansielle omkostninger	-148.748	-334.934
<b>Resultat før skat</b>	<b>-5.714</b>	<b>14.570</b>
3 Skat af årets resultat	22.707	-3.164
<b>Årets resultat</b>	<b>16.993</b>	<b>11.406</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	16.993	11.406
<b>Disponeret i alt</b>	<b>16.993</b>	<b>11.406</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		2015	2014
<u>Note</u>		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
4	Grunde og bygninger	3.860.396	3.932.543
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>3.860.396</u>	<u>3.932.543</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>3.860.396</u></b>	<b><u>3.932.543</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	16.965	16.792
	Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>5.193</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>16.965</u>	<u>21.985</u>
	Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>117.405</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>16.965</u></b>	<b><u>139.390</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>3.877.361</u></b>	<b><u>4.071.933</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		2015	2014
<u>Note</u>		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Egenkapital</b>			
5	Virksomhedskapital	125.000	125.000
6	Overført resultat	314.373	297.380
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>439.373</u></b>	<b><u>422.380</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	72.508	95.210
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>72.508</u></b>	<b><u>95.210</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter	2.084.495	2.283.345
	Gæld til pengeinstitutter	717.458	790.501
	Deposita	19.633	27.579
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.821.586</u>	<u>3.101.425</u>
	 Kortfristet del af langfristet gæld	 282.305	 300.893
	Gæld til pengeinstitutter	28.995	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	173.093	61.749
	Anden gæld	59.501	90.276
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>543.894</u>	<u>452.918</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>3.365.480</u></b>	<b><u>3.554.343</u></b>
	 <b>Passiver i alt</b>	 <b><u>3.877.361</u></b>	 <b><u>4.071.933</u></b>
<b>8</b>	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>9</b>	<b>Eventualposter</b>		
<b>10</b>	<b>Nærtstående parter</b>		

## Noter

	2015	2014
<b>1. Usikkerhed om going concern</b>		
Selskabet har ingen likvide midler pr. 31. december 2015 og er derfor afhængig af finansiering og kapital fra moderselskabet. Moderselskabet har i 2015 givet tilsagn om at tilføre den til enhver tid nødvendige likviditet til finansiering af driften i Ejendomsselskabet Vestergade 15, Vojens ApS. Ledelsen aflægger i overensstemmelse hermed årsrapporten under forudsætning om virksomhedens fortsatte drift.		
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre renteomkostninger	148.748	334.934
	<b>148.748</b>	<b>334.934</b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Regulering af udskudt skat	-22.702	3.206
Regulering af tidligere års skat fra moderselskab	-5	-42
	<b>-22.707</b>	<b>3.164</b>
<b>4. Materielle anlægsaktiver</b>		
		<b>Grunde og bygninger</b>
Kostpris primo		4.526.560
<b>Kostpris ultimo</b>		<b>4.526.560</b>
Af- og nedskrivninger primo		594.017
Årets afskrivninger		72.147
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>		<b>666.164</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b>3.860.396</b>
<b>5. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital primo	125.000	125.000
	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>

## Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
<b>6. Overført resultat</b>		
Overført resultat primo	297.380	285.974
Årets overførte overskud eller underskud	16.993	11.406
	<b><u>314.373</u></b>	<b><u>297.380</u></b>

## 7. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2015</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2014</u>
Gæld til realkreditinstitutter	198.850	1.262.500	2.283.345	2.496.000
Gæld til pengeinstitutter	83.455	315.900	800.913	878.739
Deposita	0	0	19.633	27.579
	<b><u>282.305</u></b>	<b><u>1.578.400</u></b>	<b><u>3.103.891</u></b>	<b><u>3.402.318</u></b>

## 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.496 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 3.860 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

## 9. Eventualposter

### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Axel Poulsen Holding ApS, CVR-nr. 21628700 som administrationsselskab og hæfter fra og med regnskabsåret 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter fra og med 1. juli 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

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

## Noter

---

### 10. Nærtstående parter

#### Ejerforhold

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

Axel Poulsen Holding ApS, Lindegade 10, 1. 6600 Vejen