

Ejendomsselskabet Stiftsvej 13, 7100 Vejle ApS

Møgellosevej 20, 8260 Viby J
CVR-nr. 31 15 42 94

Årsrapport for 2015

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 18.05.16

Niels Pedersen
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 13
Noter	14 - 15

Selskabet

Ejendomsselskabet Stiftsvej 13, 7100 Vejle ApS
c/o NP Administration ApS
Møgelmoosevej 20
8260 Viby J
Hjemsted: Viby J
CVR-nr.: 31 15 42 94

Direktion

Niels Pedersen

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Nordea Bank Danmark A/S

Modervirksomhed

HMT Ejendomsinvest A/S under konkurs, Hasselager

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 for Ejendomsselskabet Stiftsvej 13, 7100 Vejle ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby J, den 27. april 2016

Direktionen

Niels Pedersen

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Stiftsvej 13, 7100 Vejle ApS

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Stiftsvej 13, 7100 Vejle ApS for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis 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 for 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 afkræftende konklusion.

Forbehold

Grundlag for afkræftende konklusion

En forudsætning for selskabets fortsatte drift er, at selskabets kreditfaciliteter opretholdes. Der pågår løbende forhandlinger med selskabets bankforbindelser omkring fortsættelse af engagementerne. Denne situation tyder på, at der er væsentligt usikkerhed om selskabets mulighed for at fortsætte driften, hvorfor selskabet kan være ude af stand til at realisere sine aktiver og indfri sine forpligtelser som led i den normale drift. Årsregnskabet giver ikke fyldestgørende oplysninger om dette forhold.

Afkræftende konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, som følge af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for afkræftende konklusion, ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.15 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at generalforsamlingen ikke bør godkende årsrapporten.

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 bortset fra den manglende omtale af selskabets evne til at fortsætte driften. Som det fremgår af den afkræftende konklusion, er det dog vores opfattelse, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.15 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 27. april 2016

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

John Sørensen
Statsaut. revisor

Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at eje og drive ejendommen Stiftsvej 13, 7100 Vejle.

Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.15 - 31.12.15 udviser et resultat på DKK -485.181 mod DKK -3.327.059 for tiden 01.01.14 - 31.12.14. Balancen viser en egenkapital på DKK -27.554.425.

Ledelsen finder årets resultat acceptabelt under hensyntagen til de vanskelige vilkår i regnskabsåret.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Resultatopgørelse

Note	2015 DKK	2014 DKK
	604.339	1.050.154
Bruttofortjeneste		
	604.339	1.050.154
Resultat før af- og nedskrivninger		
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	-2.850.000
	604.339	-1.799.846
Resultat af primær drift		
Andre finansielle indtægter	774.089	50.587
1 Andre finansielle omkostninger	-1.863.609	-1.715.626
	-1.089.520	-1.665.039
Finansielle poster i alt		
	-485.181	-3.464.885
Resultat før skat		
2 Skat af årets resultat	0	137.826
	-485.181	-3.327.059
Årets resultat		
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-485.181	-3.327.059
	-485.181	-3.327.059
I alt		

AKTIVER		31.12.15	31.12.14
		DKK	DKK
Note			
	Fremstillede færdigvarer og handelsvarer	18.000.000	18.000.000
	Varebeholdninger i alt	18.000.000	18.000.000
	Andre tilgodehavender	499	144
	Periodeafgrænsningsposter	40.062	50.514
	Tilgodehavender i alt	40.561	50.658
	Omsætningsaktiver i alt	18.040.561	18.050.658
	Aktiver i alt	18.040.561	18.050.658

PASSIVER		31.12.15	31.12.14
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	135.000	135.000
	Overført resultat	-27.689.425	-27.204.244
3	Egenkapital i alt	-27.554.425	-27.069.244
	Gæld til realkreditinstitutter	19.803.126	21.504.680
	Anden gæld	4.115.061	4.909.150
4	Langfristede gældsforpligtelser i alt	23.918.187	26.413.830
4	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2.587.042	2.565.000
	Gæld til kreditinstitutter	14.432.014	12.639.916
	Deposita	404.875	16.500
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	13.499
	Gæld til tilknyttede virksomheder	3.286.270	3.166.734
	Anden gæld	966.598	304.423
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	21.676.799	18.706.072
	Gældsforpligtelser i alt	45.594.986	45.119.902
	Passiver i alt	18.040.561	18.050.658

5 Sikkerhedsstillelser

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser for regnskabsklasse C mellem.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

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 og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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.

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

AFLEDTE FINANSIELLE INSTRUMENTER

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender under anlægsaktiver henholdsvis i anden gæld under langfristede forpligtelser.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i værdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og ejendommens drift.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning henholdsvis finansiell indtægt.

Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

BALANCE

Varebeholdninger

Varebeholdninger består af ejendom købt med henblik på videresalg. Varebeholdninger måles til kostpris eller til nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Aktuelle og udskudte skatter

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles ligeledes til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

	2015	2014
	DKK	DKK

1. Andre finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	129.961	128.253
Øvrige finansielle omkostninger	1.733.648	1.587.373
I alt	1.863.609	1.715.626

2. Skatter

Årets udskudte skat	0	-137.826
I alt	0	-137.826

Skat af egenkapitalbevægelser forklares således:

Beregnet skat af egenkapitalbevægelser	0	-137.826
--	---	----------

3. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat
-------------	----------------------	----------------------

Egenkapitalopgørelse 01.01.15 - 31.12.15

Saldo pr. 01.01.15	135.000	-27.204.244
Forslag til resultatdisponering	0	-485.181
Saldo pr. 31.12.15	135.000	-27.689.425

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

4. Gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.15	Gæld i alt 31.12.14
Gæld til realkreditinstitutter	1.767.042	12.902.317	21.570.168	23.269.680
Anden gæld	820.000	835.061	4.935.061	5.709.150
I alt	2.587.042	13.737.378	26.505.229	28.978.830

5. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til real- og kreditinstitutter t.DKK 36.002 er der udstedt ejerpantebrev på nom. t.DKK 16.500 i grunde og bygninger. hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 18.000.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 21.570 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 18.000.