EJENDOMSSELSKABET FÆLLEDVEJ 23 ApS

Fælledvej 25
7600 Struer

Årsrapport
1. januar 2015 - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

30/05/2016

Ole Sten Pedersen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger
Virksomhedsoplysninger 3

Påtegninger
Ledelsespåtegning 4

Erklæringer
Den uafhængige revisors erklæringer 5

Ledelsesberetning
Ledelsesberetning 7

Årsregnskab
Anvendt regnskabspraksis 8
Resultatopgørelse 10
Balance 11
Noter 13

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	EJENDOMSSELSKABET FÆLLEDVEJ 23 ApS Fælledvej 25 7600 Struer	
	CVR-nr:	31591090
	Regnskabsår:	01/01/2015 - 31/12/2015
Bankforbindelse	Sydbank Dalgasgade 22 7400 Herning DK Danmark	
Revisor	Krøyer Pedersen, Statsautoriserede Revisorer Hostrupsvej 4 7500 Holstebro DK Danmark	
	CVR-nr:	89224918
	P-enhed:	1003223246

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for Ejendomsselskabet Fælledvej 23 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Struer, den 30/05/2016

Direktion

Jan Sten Pedersen

Per Sten Pedersen

Ole Sten Pedersen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til anpartshaverne i EJENDOMSSELSKABET FÆLLEDVEJ 23 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for EJENDOMSSELSKABET FÆLLEDVEJ 23 ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 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 handlinger 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

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.

Holstebro, 30/05/2016

Søren Knudsen
statsautoriseret revisor
Krøyer Pedersen, Statsautoriserede Revisorer
CVR: 89224918

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet
Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år bestået i udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold
Årets resultat, der omfatter perioden 1. januar - 31. december 2015, udgør 108 t.kr.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på balancedagen på 9.102 t.kr.

Egenkapitalen udgør på balancedagen 923 t.kr., svarende til en egenfinansiering på 10,1 % af de samlede aktiver på 9.102 t.kr.

Den forventede udvikling
Selskabet forventer i det kommende år et uændret aktivitetsniveau.

Der forventes ikke væsentlige investeringer i det kommende år og dermed uændrede afskrivninger.

På baggrund af ovennævnte forventes et uændret resultat i det kommende regnskabsår samt en stigende egenkapital.

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år:

Omregning af fremmed valuta
Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balance-dagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter
Lejeindtægter er periodiseret, således at de vedrører regnskabsperioden.

Ejendomsomkostninger
I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger, der direkte kan henføres til udlejningsejendommen, herunder omkostninger til vedligeholdelse, ejendomsskatter og forsikring mv.

Administrationsomkostninger
I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til administration af selskabet.

Finansielle poster
I finansielle indtægter og omkostninger indregnes renteindtægter og renteomkostninger. 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 resultat-opgørelsen 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 reglerne om tvungen sambeskatning af moderselskabet og dattervirksomheder.

Den aktuelle 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).

Balancen

Materielle anlægsaktiver
Udlejningsejendom måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der afskrives ikke på grund.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det

tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

Bygninger 20 år

Aktiver med en kostpris på under 13 t.kr. pr. enhed indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Nedskrivning på anlægsaktiver
Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tilgodehavender
Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

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 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.

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. Udskudte skatteforpligtelser indregnes 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.

Gældsforpligtelser, som omfatter depositum og anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015	2014
		kr.	kr.
Nettoomsætning		511.660	402.000
Ejendomsomkostninger		-43.436	-34.979
Administrationsomkostninger		-6.800	-7.100
Bruttoresultat		**461.424**	**359.921**
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-225.555	-166.565
Andre driftsomkostninger		-6.707	0
Resultat af ordinær primær drift		**229.162**	**193.356**
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		3.815	5.134
Andre finansielle indtægter		0	759
Øvrige finansielle omkostninger		-97.676	-51.838
Ordinært resultat før skat		**135.301**	**147.411**
Skat af årets resultat		-27.141	-36.363
Årets resultat		**108.160**	**111.048**
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		108.160	111.048
I alt		**108.160**	**111.048**

Balance 31. december 2015

Aktiver

	Note	2015	2014
		kr.	kr.
Grunde og bygninger		8.132.770	3.358.596
Materielle anlægsaktiver i alt	**1**	**8.132.770**	**3.358.596**
Anlægsaktiver i alt		**8.132.770**	**3.358.596**
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	139.875
Tilgodehavende skat		42.859	0
Andre tilgodehavender		926.572	0
Tilgodehavender i alt		**969.431**	**139.875**
Omsætningsaktiver i alt		**969.431**	**139.875**
Aktiver i alt		**9.102.201**	**3.498.471**

Balance 31. december 2015

Passiver

	Note	2015	2014
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overført resultat		797.702	689.542
Egenkapital i alt	**2**	**922.702**	**814.542**
Hensættelse til udskudt skat		103.000	33.000
Hensatte forpligtelser i alt		**103.000**	**33.000**
Gæld til realkreditinstitutter		1.931.720	2.210.788
Gæld til banker		2.770.596	0
Deposita		159.000	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	**3**	**4.861.316**	**2.210.788**
Gæld til realkreditinstitutter		693.161	277.328
Gæld til banker		491.247	0
Skyldig selskabsskat		0	38.563
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		2.030.775	124.250
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		**3.215.183**	**440.141**
Gældsforpligtelser i alt		**8.076.499**	**2.650.929**
Passiver i alt		**9.102.201**	**3.498.471**

Noter

1. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	4.530.062
Tilgang	4.999.729
Afgang	0
Kostpris ultimo	**9.529.791**
Af- og nedskrivning primo	1.171.466
Årets afskrivning	225.555
Tilbageførsel ved afgang	0
Af- og nedskrivning ultimo	**1.397.021**
Regnskabsmæssig værdi ultimo	**8.132.770**

2. Egenkapital i alt

	Virksomheds-kapital	Overført resultat	Ialt
	kr.	kr.	kr.
Saldo primo	125.000	689.542	814.542
Udloddet ordinært udbytte	0	0	0
Årets resultat	0	108.160	108.160
Egenkapital ultimo	**125.000**	**797.702**	**922.702**

3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Gæld til realkreditinstitut	2.212.147	280.427	1.931.720	784.970
Banklån	3.183.330	412.734	2.770.596	1.014.840
	5.395.477	**693.161**	**4.702.316**	**1.799.810**

4. Oplysning om eventualforpligtelser

Sambeskatning

Selskabet indgår fra og med 31. december 2015 i den nationale sambeskatning med Thorkild Pedersen ejendomme ApS som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

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

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med selskabsskatter udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr. Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter udgør estimeret maktismalt: 0 t.kr.

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

Selskabet er udtrådt af sambeskatningen med Thorkild Pedersen Automobiler ApS pr. 31. december 2015 og hæfter ikke for skattekrav mod de øvrige selskaber i sambeskatningen fra tidspunktet for udtræden af sambeskatningen.

5. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 2.212 t.kr., er der givet pant i udlejnings-ejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 8.133 t.kr.