
Ved Fjorden 2 A/S

Ved Fjorden 2, 7600 Struer

Årsrapport for 2015

CVR-nr. 33 59 54 25

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 8 /3 2016

Troels Wium-Andersen
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger 4

Beretning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Noter til årsregnskabet 9

Regnskabspraksis 12

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Ved Fjorden 2 A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Struer, den 8. marts 2016

Direktion

Rasmus Færch

Bestyrelse

Annemette Færch
formand

Troels Wium-Andersen

Rasmus Færch

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ved Fjorden 2 A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ved Fjorden 2 A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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 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, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af 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 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Holstebro, den 8. marts 2016

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Poul Spencer Poulsen
statsautoriseret revisor

Heidi Brander
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ved Fjorden 2 A/S Ved Fjorden 2 7600 Struer CVR-nr.: 33 59 54 25 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Struer
Bestyrelse	Annemette Færch, formand Troels Wium-Andersen Rasmus Færch
Direktion	Rasmus Færch
Revision	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Hjaltvej 16 Postboks 1443 7500 Holstebro
Advokat	Smith Knudsen Advokataktieselskab Store Torv 6 7500 Holstebro
Pengeinstitut	Sydbank Nygade 15 7500 Holstebro

Beretning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er erhvervelse, udvikling og administration af fast ejendom samt al handel og aktivitet i tilknytning til nævnte virksomhed, herunder bebyggelse og udlejning til centerformål, dagligvarebutikker, specialbutikker, liberale erhverv, klinikker, udstilling og lignende samt til boligbyggelse og udlejning, parkeringspladser og andre lignende offentlige formål.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et underskud på DKK 2.854.354, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på DKK 24.189.611.

Byggeriet på havnen i Struer indeholder erhvervsejerlejligheder og boligejerlejligheder til videresalg og udlejning.

Der er i 2015 færdiggjort ejerlejligheder i takt med salg og udlejning. Denne proces fortsætter i 2016.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommens værdiansættelse afspejler den nuværende salgs- og udlejningssituation samt forventninger til udviklingen. Sker der ændringer hertil i 2016 kan det blive nødvendigt at revurdere værdiansættelsen af ejendommene.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Bruttofortjeneste		1.583.550	-2.056.369
Personaleomkostninger	1	-607.188	-1.093.342
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	-3.597.542	-269.884
Resultat før finansielle poster		-2.621.180	-3.419.595
Finansielle indtægter		1.105	91.439
Finansielle omkostninger	3	-1.206.706	-1.323.391
Resultat før skat		-3.826.781	-4.651.547
Skat af årets resultat	4	972.427	1.195.041
Årets resultat		-2.854.354	-3.456.506

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-2.854.354	-3.456.506
		-2.854.354	-3.456.506

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		5.883.445	6.247.002
Materielle anlægsaktiver under udførelse		79.884.088	81.370.927
Materielle anlægsaktiver	5	85.767.533	87.617.929
Anlægsaktiver		85.767.533	87.617.929
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		291.404	1.892.200
Andre tilgodehavender		270.801	1.953.781
Selskabsskat		738.154	128.141
Tilgodehavender		1.300.359	3.974.122
Likvide beholdninger		164.903	15.771.583
Omsætningsaktiver		1.465.262	19.745.705
Aktiver		87.232.795	107.363.634

Balance 31. december

Passiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		23.689.611	26.543.965
Egenkapital	6	24.189.611	27.043.965
Hensættelse til udskudt skat		1.071.300	1.305.400
Hensatte forpligtelser		1.071.300	1.305.400
Kreditinstitutter		0	3.112.500
Modtagne forudbetalinger fra kunder		650.000	1.513.760
Leverandører af varer og tjenesteydelser		366.454	4.787.108
Gæld til tilknyttede virksomheder		60.890.733	69.384.225
Anden gæld		64.697	216.676
Kortfristede gældsforpligtelser		61.971.884	79.014.269
Gældsforpligtelser		61.971.884	79.014.269
Passiver		87.232.795	107.363.634
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Nærtstående parter og ejerforhold	8		

Noter til årsregnskabet

	2015	2014
	DKK	DKK
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	556.478	1.007.107
Pensioner	41.042	76.101
Andre omkostninger til social sikring	9.668	10.134
	<u>607.188</u>	<u>1.093.342</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>2</u>
Med henvisning til årsregnskabslovens § 98 B stk. 3 er vederlaget til direktionen ikke oplyst.		
2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	3.597.542	269.884
	<u>3.597.542</u>	<u>269.884</u>
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	1.186.504	1.236.659
Andre finansielle omkostninger	20.202	86.732
	<u>1.206.706</u>	<u>1.323.391</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-738.154	-1.093.141
Årets udskudte skat	-234.100	-101.900
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-173	0
	<u>-972.427</u>	<u>-1.195.041</u>

Noter til årsregnskabet

5 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar DKK	Materielle anlægsaktiver under udførelse DKK
Kostpris 1. januar	6.247.002	81.640.811
Tilgang i årets løb	476.935	4.994.751
Afgang i årets løb	0	-3.724.540
Kostpris 31. december	<u>6.723.937</u>	<u>82.911.022</u>
Opskrivninger 1. januar	<u>0</u>	<u>0</u>
Opskrivninger 31. december	<u>0</u>	<u>0</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	0	269.884
Årets afskrivninger	<u>840.492</u>	<u>2.757.050</u>
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>840.492</u>	<u>3.026.934</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>5.883.445</u>	<u>79.884.088</u>
Afskrives over	<u>8 år</u>	<u>50 år</u>

Noter til årsregnskabet

6 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	500.000	26.543.965	27.043.965
Årets resultat	0	-2.854.354	-2.854.354
Egenkapital 31. december	500.000	23.689.611	24.189.611

Selskabskapitalen består af 1 aktie à nominelt DKK 500.000. Ingen aktie er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

	2015 DKK	2014 DKK
7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		

Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for deponeret købesum:

Indestående på bankkonto	0	14.443.724
--------------------------	---	------------

Eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Ejendomsselskabet Nyholmvej, Holstebro ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens danske selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

8 Nærtstående parter og ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Ejendomsselskabet Nyholmvej, Holstebro ApS, Struer

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Ved Fjorden 2 A/S for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Leasing

Leasingkontrakter, hvor selskabet har alle væsentlige risici og fordele forbundet med ejendomsretten (finansiel leasing), indregnes i balancen til det laveste af dagsværdien af aktivet og nutidsværdien af leasingydelse, beregnet ved anvendelse af leasingaftalens interne rentefod eller en tilnærmet værdi heraf som diskonteringsfaktor. Finansielt leasede aktiver af- og nedskrives efter samme praksis som fastlagt for selskabets øvrige anlægsaktiver.

Den kapitaliserede restleasingforpligtelse indregnes i balancen som en gældsforpligtelse, og leasingydelsens rentedel omkostningsføres løbende i resultatopgørelsen.

Alle øvrige leasingkontrakter betragtes som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

Regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af indtægter ved salg af ejerlejligheder samt huslejeindtægter, der indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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 sambeskattet med moderselskabet og moderselskabets dattervirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Regnskabspraksis

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	8 år

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen.

Regnskabspraksis

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster.

Finansielle gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.