

Ejendomsselskabet Vestergade 45 ApS

c/o DK Administration ApS

Vestergade 13, 1.

5000 Odense C

CVR-nr. 33 75 91 69

**Årsrapport
2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling

den 08/02 2017

Jens Christian Roelsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Noter til årsrapporten	12

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet Vestergade 45 ApS
c/o DK Administration ApS
Vestergade 13, 1.
5000 Odense C

CVR-nr.: 33 75 91 69
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Regnskabsår: 6. regnskabsår
Hjemsted: Odense

Direktion

Jens Christian Roelsen
Anne Margrethe B. Roelsen
Ida-Elise J. Roux-Fouillet
Michael Podiss Petersen
Else Silvija Podiss Petersen
Lone Juul Larsen

Revisor

FER Fyns Erhvervsrevision
Statsautoriserede revisorer
Østre Stationsvej 43, 1. tv.
5000 Odense C

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Ejendomsselskabet Vestergade 45 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 1. februar 2017

Direktion

Jens Christian Roelsen Anne Margrethe B. Roelsen Ida-Elise J. Roux-Fouillet

Michael Podiss Petersen Else Silvija Podiss Petersen Lone Juul Larsen

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Vestergade 45 ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Ejendomsselskabet Vestergade 45 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 1. februar 2017

FER FYNS ERHVERVSREVISION
STATSAUTORISEREDE REVISORER
CVR-nr. 21 44 75 87

Leib Falk Hansen
Statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at administrere og udleje boligejendomme ejet af selskabet samt hermed beslægtet virksomhed.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2016 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på kr. 1.368.512, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på kr. 11.070.865.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Vestergade 45 ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering, til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Anvendt regnskabspraksis

Personaleomkostninger omfatter lønninger til vicevært.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som 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 i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommen som investeringsejendom.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31 december 2016 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i årets regnskabstal. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Bruttofortjeneste		1.708.315	1.755.990
Personaleomkostninger	1	<u>-18.000</u>	<u>-18.000</u>
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		1.690.315	1.737.990
Værdireguleringer af investeringsaktiver		<u>245.000</u>	<u>63.000</u>
Resultat før finansielle poster		1.935.315	1.800.990
Finansielle omkostninger		<u>-178.555</u>	<u>-161.279</u>
Resultat før skat		1.756.760	1.639.711
Skat af årets resultat		<u>-388.248</u>	<u>-379.855</u>
Årets resultat		<u>1.368.512</u>	<u>1.259.856</u>
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		1.200.000	1.200.000
Overført resultat		<u>168.512</u>	<u>59.856</u>
		<u>1.368.512</u>	<u>1.259.856</u>

Balance 31. december

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	2	<u>25.326.000</u>	<u>25.081.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>25.326.000</u>	<u>25.081.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>25.326.000</u>	<u>25.081.000</u>
Andre tilgodehavender		6.136	12.943
Selskabsskat		146.000	0
Periodeafgrænsningsposter		<u>16.230</u>	<u>15.851</u>
Tilgodehavender		<u>168.366</u>	<u>28.794</u>
Likvide beholdninger		<u>1.803.690</u>	<u>1.622.817</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.972.056</u>	<u>1.651.611</u>
Aktiver i alt		<u>27.298.056</u>	<u>26.732.611</u>

Balance 31. december

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Passiver			
Selskabskapital		1.000.000	1.000.000
Overført resultat		8.870.865	8.702.354
Foreslået udbytte for regnskabsåret		1.200.000	1.200.000
Egenkapital		<u>11.070.865</u>	<u>10.902.354</u>
Hensættelse til udskudt skat		1.884.095	1.755.601
Hensatte forpligtelser i alt		<u>1.884.095</u>	<u>1.755.601</u>
Gæld til realkreditinstitutter		13.650.000	13.650.000
Langfristede gældsforpligtelser	3	<u>13.650.000</u>	<u>13.650.000</u>
Selskabsskat		259.754	157.400
Anden gæld		433.342	267.256
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>693.096</u>	<u>424.656</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>14.343.096</u>	<u>14.074.656</u>
Passiver i alt		<u>27.298.056</u>	<u>26.732.611</u>
Eventualposter m.v.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Noter til årsrapporten

	2016 kr.	2015 kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	<u>18.000</u>	<u>18.000</u>
	<u>18.000</u>	<u>18.000</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Aktiver der måles til dagsværdi		<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2016		<u>18.600.000</u>
Kostpris 31. december 2016		<u>18.600.000</u>
Værdireguleringer 1. januar 2016		6.481.000
Årets værdireguleringer		<u>245.000</u>
Værdireguleringer 31. december 2016		<u>6.726.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016		<u>25.326.000</u>

Noter til årsrapporten

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2016 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 6,5 % - 8,5 %. Det kan opgøres til 7,5 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-1,00% kr.	Basis kr.	1,00 % kr.
Afkastprocent	6,50	7,50	8,50
Dagsværdi	29.222.000	25.326.000	22.346.000
Ændring i dagsværdi	3.896.000	0	-2.980.000

3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2016	Gæld 31. december 2016	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	13.650.000	13.650.000	0	12.100.000
	13.650.000	13.650.000	0	12.100.000

4 Eventualposter m.v.

Der er ingen kendte eventualposter.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 13.650, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2016 udgør t.kr. 25.326.