

Ejendomsselskabet Vestergade 45 ApS

c/o DK Administration ApS

Vestergade 13, 1.

5000 Odense C

CVR-nr. 33 75 91 69

**Årsrapport
2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling

den 10/02 2016

Jens Christian Roelsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Noter til årsrapporten	11

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: 5. 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 2015 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 2015 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 26. januar 2016

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 årsregnskab

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Vestergade 45 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Vestergade 45 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter 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 ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens 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, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 26. januar 2016

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

Leib Falk Hansen
Statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Vestergade 45 ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

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, ændring i samt andre driftsindtægter 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

Personaleomkostninger omfatter lønninger til vicevært.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres 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 2015 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 og for betalte acontoskatter.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse 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 måles til nettorealiseringsværdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Bruttofortjeneste		1.755.990	1.825.815
Personaleomkostninger	1	-18.000	-18.000
Værdireguleringer af investeringsaktiver		63.000	6.418.000
Resultat før finansielle poster		1.800.990	8.225.815
Finansielle indtægter		0	1.313
Finansielle omkostninger		-161.279	-179.555
Resultat før skat		1.639.711	8.047.573
Skat af årets resultat		-379.855	-1.784.156
Årets resultat		1.259.856	6.263.417
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		1.200.000	1.200.000
Overført resultat		59.856	5.063.417
		1.259.856	6.263.417

Balance 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		<u>25.081.000</u>	<u>25.018.000</u>
Materielle anlægsaktiver	2	<u>25.081.000</u>	<u>25.018.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>25.081.000</u>	<u>25.018.000</u>
Andre tilgodehavender		12.943	11.035
Periodeafgrænsningsposter		<u>15.851</u>	<u>11.989</u>
Tilgodehavender		<u>28.794</u>	<u>23.024</u>
Likvide beholdninger		<u>1.622.817</u>	<u>1.381.308</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.651.611</u>	<u>1.404.332</u>
Aktiver i alt		<u><u>26.732.611</u></u>	<u><u>26.422.332</u></u>

Balance 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Passiver			
Selskabskapital		1.000.000	1.000.000
Overført resultat		8.702.354	8.642.498
Foreslået udbytte for regnskabsåret		1.200.000	1.200.000
Egenkapital	3	<u>10.902.354</u>	<u>10.842.498</u>
Hensættelse til udskudt skat		1.755.601	1.667.146
Hensatte forpligtelser i alt		<u>1.755.601</u>	<u>1.667.146</u>
Gæld til realkreditinstitutter		13.650.000	13.650.000
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>13.650.000</u>	<u>13.650.000</u>
Selskabsskat		157.400	24.010
Anden gæld		267.256	238.678
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>424.656</u>	<u>262.688</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>14.074.656</u>	<u>13.912.688</u>
Passiver i alt		<u>26.732.611</u>	<u>26.422.332</u>
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Hovedaktivitet	7		

Noter til årsrapporten

	2015 kr.	2014 kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	18.000	18.000
	<u>18.000</u>	<u>18.000</u>
2 Aktiver der måles til dagsværdi		Investerings- ejendomme
		<u>18.600.000</u>
Kostpris 1. januar 2015		<u>18.600.000</u>
Kostpris 31. december 2015		<u>18.600.000</u>
		<u>6.418.000</u>
Værdireguleringer 1. januar 2015		6.418.000
Årets værdireguleringer		<u>63.000</u>
Værdireguleringer 31. december 2015		<u>6.481.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015		<u>25.081.000</u>

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2015 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 6,5 % - 8,5 %. Det gennemsnitlige afkastkrav 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.

	-1,00% kr.	Basis kr.	1,00 % kr.
Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
Afkastprocent	<u>6,50</u>	<u>7,50</u>	<u>8,50</u>
Dagsværdi	<u>28.939.000</u>	<u>25.081.000</u>	<u>22.130.000</u>
Ændring i dagsværdi	<u>3.858.000</u>	<u>0</u>	<u>-2.951.000</u>

Noter til årsrapporten

3 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	1.000.000	8.642.498	1.200.000	10.842.498
Betalt ordinært udbytte	0	0	-1.200.000	-1.200.000
Årets resultat	0	59.856	1.200.000	1.259.856
Egenkapital 31. december 2015	1.000.000	8.702.354	1.200.000	10.902.354

Selskabskapitalen består af 1.000.000 anparter a nominelt kr. 1. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

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

Noter til årsrapporten

4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2015	Gæld 31. december 2015	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	13.650.000	13.650.000	0	12.750.000
	13.650.000	13.650.000	0	12.750.000

5 Eventualposter mv.

Der er ingen kendte eventualposter.

6 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 2015 udgør t.kr. 25.081.

7 Hovedaktivitet

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