
Vedersø Ejendomsselskab ApS

Kilevej 1, 6990 Ulfborg

Årsrapport for 2015

CVR-nr. 34 21 55 96

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 27/4 2016

Anders Flemming
Christensen
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Ledelsesberetning 4

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015 5

Balance 31. december 6

Noter til årsregnskabet 8

Regnskabspraksis 11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Vedersø Ejendomsselskab ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

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.

Vedersø, den 27. april 2016

Direktion

Anders Flemming Christensen

Henning Henningsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Vedersø Ejendomsselskab ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Vedersø Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 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 årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Ringkøbing, den 27. april 2016

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Henrik Dalgaard

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Vedersø Ejendomsselskab ApS
Kilevej 1
6990 Ulfborg

CVR-nr.: 34 21 55 96
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Hjemstedskommune: Ringkøbing-Skjern

Direktion

Anders Flemming Christensen
Henning Henningsen

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
I.C. Christensens Allé 5
Postboks 60
6950 Ringkøbing

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at drive udlejning af fast ejendom samt ejendomsinvestering og dermed beslægtet virksomhed

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på DKK 31.512, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en negativ egenkapital på DKK 22.870.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse

1. januar - 31. december 2015

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Bruttofortjeneste		73.359	35.727
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	-18.206	-17.798
Resultat før finansielle poster		55.153	17.929
Finansielle omkostninger		-16.164	-19.784
Resultat før skat		38.989	-1.855
Skat af årets resultat	3	-7.477	-110
Årets resultat		31.512	-1.965

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	0
Overført resultat		31.512	-1.965
		31.512	-1.965

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Grunde og bygninger		733.967	719.051
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	2.500
Materielle anlægsaktiver	4	733.967	721.551
Anlægsaktiver		733.967	721.551
Andre tilgodehavender		5.824	5.938
Udskudt skatteaktiv	6	15.355	22.832
Periodeafgrænsningsposter		8.737	8.736
Tilgodehavender		29.916	37.506
Omsætningsaktiver		29.916	37.506
Aktiver		763.883	759.057

Balance 31. december

Passiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital		80.000	80.000
Overført resultat		-102.870	-134.382
Egenkapital	5	-22.870	-54.382
Gæld til realkreditinstitutter		438.480	476.698
Langfristede gældsforpligtelser	7	438.480	476.698
Gæld til realkreditinstitutter	7	36.506	27.057
Kreditinstitutter		199.523	194.551
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		40.000	52.191
Anden gæld		72.244	62.942
Kortfristede gældsforpligtelser		348.273	336.741
Gældsforpligtelser		786.753	813.439
Passiver		763.883	759.057
Going concern	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		

Noter til årsregnskabet

1 Going concern

Selskabet er afhængig af, at den nuværende finansiering opretholdes og udvides, således der er likviditet til at servicere den løbende drift.

Selskabets anpartshavere har givet tilsagn om at stille den nødvendige kapital til rådighed.

På baggrund af ovenstående er det ledelsens vurdering, at der er likviditet til at opretholde driften i selskabet for regnskabsåret 2016, forudsat at selskabet ikke bliver påvirket negativt af konjunktoren. Regnskabet er derfor aflagt under forudsætning om fortsat drift.

	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	18.206	17.798
	<u>18.206</u>	<u>17.798</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	0
Årets udskudte skat	7.477	110
	<u>7.477</u>	<u>110</u>

Noter til årsregnskabet

4 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger DKK	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar DKK
Kostpris 1. januar	764.945	10.000
Tilgang i årets løb	30.622	0
Kostpris 31. december	<u>795.567</u>	<u>10.000</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	45.894	7.500
Årets afskrivninger	15.706	2.500
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>61.600</u>	<u>10.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>733.967</u>	<u>0</u>

5 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	80.000	-134.382	-54.382
Årets resultat	0	31.512	31.512
Egenkapital 31. december	<u>80.000</u>	<u>-102.870</u>	<u>-22.870</u>

6 Hensættelse til udskudt skat

	2015 DKK	2014 DKK
Materielle anlægsaktiver	-13.552	-10.632
Låneomkostninger	-6.851	-8.011
Skattemæssigt underskud til fremførelse	-5.189	-19.409
Overført til udskudt skatteaktiv	25.592	38.052
Udskudt skatteaktiv	<u>0</u>	<u>0</u>
Opgjort skatteaktiv	25.592	38.052
Nedskrivning til vurderet værdi	-10.237	-15.220
Regnskabsmæssig værdi	<u>15.355</u>	<u>22.832</u>

Noter til årsregnskabet

7 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	296.802	362.294
Mellem 1 og 5 år	141.678	114.404
Langfristet del	438.480	476.698
Inden for 1 år	36.506	27.057
	474.986	503.755
	<hr/>	<hr/>
	2015	2014
	DKK	DKK

8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Ejerpantebreve på i alt TDKK 250, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	733.967	719.051
---	---------	---------

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Vedersø Ejendomsselskab ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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

Nettoomsætning

Ved udlejning af fast ejendom indregnes i resultatopgørelsen i takt med huslejens forfald.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder indirekte produktionsomkostninger og omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

Regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

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	5 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

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.

Regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

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 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.

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.

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 samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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