



Tlf.: 33 12 65 45
kolding-off@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Birkemose Allé 31, st.
DK-6000 Kolding
CVR-nr. 20 22 26 70

VESTRE STATIONSVEJ 26 APS
RUGÅRDSVEJ 350, 5210 ODENSE NV
ÅRSRAPPORT
1. JULI 2016 - 30. JUNI 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 22. november 2017

Peter Petersen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Noter.....	10-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Vestre Stationsvej 26 ApS Rugårdsvej 350 5210 Odense NV
	CVR-nr.: 34 46 81 84 Stiftet: 28. marts 2012 Hjemsted: Odense Regnskabsår: 1. juli 2016 - 30. juni 2017
Direktion	Peter Petersen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Birkemose Allé 31, st. 6000 Kolding

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 for Vestre Stationsvej 26 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 22. november 2017

Direktion:



Peter Petersen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejerne i Vestre Stationsvej 26 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Vestre Stationsvej 26 ApS for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores 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.

Kolding, den 22. november 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70



Niels Peder Aalund
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af ejendomme.

Usædvanlige forhold

Ingen

Usikkerhed ved indregning og måling

Ingen

Årets resultat sammenholdt med forventet udvikling

Selskabets resultat og økonomiske udvikling blev bedre end forventet, og årets resultat anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		504.656	414.408
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		970.988	0
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme.....		0	-9.161
DRIFTSRESULTAT		1.475.644	405.247
Andre finansielle indtægter.....		1.939	704
Andre finansielle omkostninger.....		-199.121	-269.704
RESULTAT FØR SKAT		1.278.462	136.247
Skat af årets resultat.....	1	-333.539	-31.803
ÅRETS RESULTAT		944.923	104.444
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		944.923	104.444
I ALT		944.923	104.444

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Grunde og bygninger.....		10.120.364	4.581.512
Materielle anlægsaktiver.....	2	10.120.364	4.581.512
ANLÆGSAKTIVER.....		10.120.364	4.581.512
Andre tilgodehavender.....		0	586
Tilgodehavender.....		0	586
Likvide beholdninger.....		320.953	361.925
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		320.953	362.511
AKTIVER.....		10.441.317	4.944.023

BALANCE 30. JUNI

PASSIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Selskabskapital.....		80.000	80.000
Overført overskud.....		1.363.033	418.110
EGENKAPITAL.....	3	1.443.033	498.110
Hensættelse til udskudt skat.....	4	298.917	33.006
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		298.917	33.006
Gæld til realkreditinstitutter.....		6.789.812	3.500.433
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	6.789.812	3.500.433
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	203.010	134.614
Gæld, associerede virksomheder.....	6	31.988	0
Skyldigt sambeskatningsbidrag.....		67.628	31.988
Anden gæld.....		1.471.302	662.772
Periodeafgrænsningsposter.....		135.627	83.100
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.909.555	912.474
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		8.699.367	4.412.907
PASSIVER.....		10.441.317	4.944.023
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Nærtstående parter	9		
Medarbejderforhold	10		

NOTER

	2016/17 kr.	2015/16 kr.	Note
Skat af årets resultat			1
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	67.628	31.988	
Regulering af udskudt skat.....	265.911	-185	
	333.539	31.803	
 Materielle anlægsaktiver			 2
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. juli 2016.....		8.828.508	
Kostpris 30. juni 2017.....		8.828.508	
Opskrivninger 1. juli 2016.....		320.868	
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger.....		-247.500	
Årets opskrivninger.....		1.218.488	
Opskrivninger 30. juni 2017.....		1.291.856	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2017.....		10.120.364	
Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 41, stk. 1.....		8.828.508	
 Egenkapital			 3
	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. juli 2016.....	80.000	418.110	498.110
Forslag til årets resultatdisponering.....		944.923	944.923
Egenkapital 30. juni 2017.....	80.000	1.363.033	1.443.033

NOTER

				Note
Hensættelse til udskudt skat				4
Hensættelse til udskudt skat vedrører forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier på værdipapirer, tilgodehavender, immaterielle anlægsaktiver og materielle anlægsaktiver, herunder indregnede finansielle leasingkontrakter.				
Beløbet specificeres således:				
	Regnskabsmæssig værdi	Skattemæssig værdi	Midlertidig forskel	
Grunde og bygninger.....	10.120.364	8.770.808	1.349.556	
	10.120.364	8.770.808	1.349.556	
Hensættelse til udskudt skat.....			298.917	
Udskudt skat, 1. juli 2016.....		298.917	33.006	
Udskudt skat 30. juni 2017.....		298.917	33.006	
Langfristede gældsforpligtelser				5
	1/7 2016 gæld i alt	30/6 2017 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	3.635.047	6.992.822	203.010	5.096.854
	3.635.047	6.992.822	203.010	5.096.854
Gæld, associerede virksomheder				6
Eventualposter mv.				7
Eventualforpligtelser				
Ingen.				
Hæftelse i sambeskatningen				
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat samt for fællesregistrering af moms.				
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Peter Petersen Invest ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.				
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				8
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 6.790 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2017 udgør 10.120 t.kr.				
Selskabet har udstedt ejerpantebreve med pant i ovenstående grunde og bygninger samt øvrige materielle anlægsaktiver, der er deponeret til sikkerhed for bankgæld.				

NOTER**Note****Nærtstående parter**

9

Virksomhedens nærtstående parter omfatter følgende:

Bestemmende indflydelse

Direktør Peter Petersen, Rugårdsvej 350, 5210 Odense NV, der er hovedanpartshaver i det selskab, der har bestemmende indflydelse i Vestre Stationsvej 26 ApS' moderselskab.

Øvrige nærtstående parter, som virksomheden har haft transaktioner med

Ingen.

Transaktioner med nærtstående parter

Selskabet har i 2016/17 haft lån hos direktøren Peter Petersen. Lånene er foretaget på markedsmæssige vilkår.

Ejerforhold:

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

Peter Petersen Ejendomme ApS
Rugårdsvej 350
5210 Odense NV

Medarbejderforhold

10

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:
1 (2015/16: 1)

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Vestre Stationsvej 26 ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, når der ifølge lejekontrakt er opstået et krav på husleje. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket nettoomsætningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger m.v.

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 finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og ændring 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

Bygninger måles til dagsværdi, der beregnes med en intern forrentning der ligger i et interval på 4 - 6 %. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Værdiforringelse af 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**Skyldig skat 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 måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførelsesberettiget 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

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, således at 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.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.