

Returneres til

**RSM plus P/S**  
statsautoriserede revisorer

## **EJENDOMMEN VESTERGADE 10-12 APS**

**Vestergade 10**

**6670 Holsted**

CVR-nr. 37 56 94 45

### **Årsrapport 2015**

(1. regnskabsår)

Årsrapporten er godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 25/4 2016



---

Dirigent

# RSM

## Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance pr. 31. december	10
Noter til årsregnskabet	12

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for EJENDOMMEN VESTERGADE 10-12 APS.

Årsrapporten aflægges 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 regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holsted, den 25. april 2016

**Direktion**

Marianne Lind

Jan Bjerrum

## Den uafhængige revisors erklæringer

### *Til anpartshaver i EJENDOMMEN VESTERGADE 10-12 APS*

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for EJENDOMMEN VESTERGADE 10-12 APS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt 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.

#### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

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

Kolding, den 25. april 2016

#### **RSM plus P/S**

statsautoriserede revisorer  
CVR-nr. 34 71 30 22



Marianne Christoffersen  
statsautoriseret revisor

**Selskabsoplysninger**

<b>Selskabet</b>	EJENDOMMEN VESTERGADE 10-12 APS Vestergade 10 6670 Holsted CVR-nr.: 37 56 94 45 Regnskabsår: 1. januar - 31. december Hjemsted: Vejen
<b>Direktion</b>	Marianne Lind Jan Bjerrum
<b>Tilknyttede virksomheder</b>	Vester-Bo ApS Lind og Bjerrum Holding ApS
<b>Revision</b>	RSM plus P/S statsautoriserede revisorer Kokholm 1B 6000 Kolding
<b>Pengeinstitut</b>	Skjern Bank A/S Storegade 20 6740 Bramming

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktivitet**

Selskabets hovedaktivitet er at eje, købe og sælge , udleje og administrere fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed.

### **Udvikling i året**

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et underskud på kr. 12.323, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 316.584.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for EJENDOMMEN VESTERGADE 10-12 APS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med til valg fra højere klasser.

Årsrapporten for 2015 er aflagt i kr.

Der er ingen sammenligningstal, idet det er selskabets første regnskabsperiode.

### 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

### Nettoomsætning

Indtægter ved huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen for den periode som lejen vedrører..

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til el, vand varme mv vedr. ejendommens drift m.v.

### Af- og nedskrivninger

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

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### 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 til knyt te de dan ske virk som he der. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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:

	Brugstid	Restværdi
Grunde og bygninger	30 år	30 %

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, udover 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.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede pengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

#### Periodeafgrænsningsposter

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

#### 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 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.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 23,5%.



## Anvendt regnskabspraksis

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, 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, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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 låneoptagelsestidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris.

### Periodeafgrænsningsposter (forudbetalte indtægter)

Periodeafgrænsningsposter, opført som forpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i efterfølgende regnskabsår.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

	Note	2015 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>137.464</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-103.064</u>
Finansielle omkostninger	1	<u>-39.626</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-5.226</b>
Skat af årets resultat	2	<u>-7.097</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-12.323</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Foreslået udbytte		100.000
Overført resultat		<u>-112.323</u>
		<b><u>-12.323</u></b>

## Balance pr. 31. december

	Note	2015 kr.
<b>AKTIVER</b>		
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	
Grunde og bygninger		<u>1.896.936</u>
		<u>1.896.936</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>1.896.936</b></u>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<u><u><b>1.896.936</b></u></u>

## Balance pr. 31. december

	Note	2015 kr.
<b>PASSIVER</b>		
<b>EGENKAPITAL</b>		
	4	
Selskabskapital		50.000
Overført resultat		166.584
Foreslået udbytte for regnskabsåret		<u>100.000</u>
<b>Egenkapital i alt</b>		<b><u>316.584</u></b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>		
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
Banker		498.358
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.059.642
Selskabsskat		<u>7.352</u>
		<u>1.580.352</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>1.580.352</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		
		<b><u>1.896.936</u></b>
Eventualposter mv.	6	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7	

## Noter til årsregnskabet

	2015
	kr.
<b>1 Finansielle omkostninger</b>	
Andre finansielle omkostninger	39.626
	<u>39.626</u>
<b>2 Skat af årets resultat</b>	
Årets aktuelle skat	7.097
	<u>7.097</u>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>	
	Grunde og bygning- er
Kostpris 1. januar	2.000.000
Kostpris 31. december	2.000.000
Af- og nedskrivninger 1. januar	0
Årets afskrivninger	103.064
Af- og nedskrivninger 31. december	103.064
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<u><u>1.896.936</u></u>

## Noter til årsregnskabet

### 4 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar	50.000	278.907	0	328.907
Årets resultat	0	-112.323	100.000	-12.323
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>50.000</b>	<b>166.584</b>	<b>100.000</b>	<b>316.584</b>

Selskabskapitalen specificerer sig således:

50.000 -anparter á kr. 1	50.000
	<b>50.000</b>

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2015	Gæld 31. december 2015	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	171.605	0	0	0
	<b>171.605</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### 6 Eventualposter mv.

Ingen

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt kr. 700.000. i grunde og bygninger. Heraf er deponeret ejerpantebreve for kr. 700.000. til sikkerhed for bankgæld.

#### Pantsætninger og sikkerhedsstillelser overfor moder og tilknyttede selskaber

Selskabet er sambeskattet med tilknyttede selskaber.