

Vestre Stationsvej 15 ApS

CVR-nr. 28 89 00 01

Årsrapport

1. januar - 31. december 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. marts 2013.

Mogens Tveskov
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2012	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 for Vestre Stationsvej 15 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012.

Det er på generalforsamlingen den 29. marts 2012 vedtaget, at selskabets årsregnskaber ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2012 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense C, den 14. marts 2013

Direktion

Jesper Hesseldahl

Mogens Tveskov

Den uafhængige revisors erklæring

Til anpartshaverne i Vestre Stationsvej 15 ApS

Vi har efter aftale udført review af årsregnskabet for Vestre Stationsvej 15 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012.

Selskabets ledelse har ansvaret for årsregnskabet. Vores ansvar er på grundlag af vores review at udtrykke en konklusion om årsregnskabet.

Det udførte review

Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard om review af regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Denne standard kræver, at vi tilrettelægger og udfører reviewet med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for, at årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejl-information. Et review er begrænset til først og fremmest at omfatte forespørgsler til selskabets ledelse samt analyser af regnskabstal og giver derfor mindre sikkerhed end en revision. Vi har ikke udført revision og udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os anledning til at konkludere, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 14. marts 2013

Census

statsautoriseret revisionsaktieselskab

Per Therkelsen

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Vestre Stationsvej 15 ApS Vestre Stationsvej 15, 2. 5000 Odense C
	CVR-nr.: 28 89 00 01
	Stiftet: 1. juli 2005
	Hjemsted: Odense
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 7. regnskabsår
Direktion	Jesper Hesseldahl Mogens Tveskov
Revisor	Census Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er investering i fast ejendom samt administration og udlejning heraf.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabet ejer en investeringsejendom. Ejendommens værdi er baseret på ledelsens vurdering og forventninger til investeringsejendommens fremtidige indtjening samt konjunkturerne i det nuværende marked, hvilket er forbundet med usikkerhed. Der henvises til note 1 og 4 for uddybning heraf.

Ejendommen er målt ud fra et afkastkrav på 5,85 %.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 281 t.kr. mod 286 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -138 t.kr. mod -37 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Selskabet har mistet mere end 50 % af sin egenkapital. Selskabets moderselskab vil derfor tilføre den fornødne likviditet, indtil selskabet selv genererer positive pengestrømme fra driften. Ledelsen forventer således egenkapitalen reetableret via fremtidig indtjening.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Vestre Stationsvej 15 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsregnskabet aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og tab på lejere.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og rentekomkostninger, finansielle omkostninger ved realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab gæld samt rentetillæg og rentegodtgørelser ved skattebetaling. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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 på egenkapitalen.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af investeringsejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

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

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.

Udskudt skat er skatten af alle 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 fremførelsesberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og tab.

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

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af prioritetsgæld”.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Bruttofortjeneste	280.599	285.888
Værdiregulering af investeringsejendomme	-189.922	4.331
Værdiregulering af prioritetsgæld	4.904	-93.558
Resultat før finansielle poster	95.581	196.661
Andre finansielle indtægter	25.136	0
2 Andre finansielle omkostninger	-305.030	-246.556
Resultat før skat	-184.313	-49.895
3 Skat af årets resultat	46.078	12.474
Årets resultat	-138.235	-37.421
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-138.235	-37.421
Disponeret i alt	-138.235	-37.421

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2012</u>	<u>2011</u>
Anlægsaktiver			
4	Investeringsejendomme	<u>5.861.051</u>	<u>6.050.973</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>5.861.051</u>	<u>6.050.973</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>5.861.051</u>	<u>6.050.973</u>
Omsætningsaktiver			
	Udskudt skatteaktiv	77.375	31.297
	Andre tilgodehavender	100.912	41.246
	Periodeafgrænsningsposter	<u>3.852</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>182.139</u>	<u>72.543</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>182.139</u>	<u>72.543</u>
	Aktiver i alt	<u>6.043.190</u>	<u>6.123.516</u>

Balance 31. december

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2012</u>	<u>2011</u>
Egenkapital			
5	Anpartskapital	250.000	250.000
5	Overført resultat	-232.124	-93.889
	Egenkapital i alt	<u>17.876</u>	<u>156.111</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	<u>2.774.240</u>	<u>2.842.295</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.774.240</u>	<u>2.842.295</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	63.151	63.151
	Gæld til pengeinstitutter	2.279.773	2.129.626
	Gæld til tilknyttede virksomheder	774.765	729.044
	Gæld til associerede virksomheder	0	68.056
	Anden gæld	<u>133.385</u>	<u>135.233</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.251.074</u>	<u>3.125.110</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>6.025.314</u>	<u>5.967.405</u>
	Passiver i alt	<u>6.043.190</u>	<u>6.123.516</u>

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Konjunkturerne tilsiger, at der for øjeblikket er en væsentlig større usikkerhed end sædvanligt, blandt andet med hensyn til investeringsejendomme. Risikoen relaterer sig til værdiansættelsen af investeringsejendomme i forhold til den gældende handelsværdi. De tilknyttede risici er blandt andet ejendommenes afkast i forhold til markedsafkast. Til illustration af følsomheden af afkastkrav henvises til note 4.

Selskabets investeringsejendomme måles i overensstemmelse med årsregnskabsloven og udvikling i regnskabspraksis indenfor området.

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
2. Andre finansielle omkostninger		
Renter, tilknyttede virksomheder	38.173	0
Andre renteomkostninger	<u>266.857</u>	<u>246.556</u>
	<u>305.030</u>	<u>246.556</u>
3. Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	<u>-46.078</u>	<u>-12.474</u>
	<u>-46.078</u>	<u>-12.474</u>

Noter

	<u>31/12 2012</u>	<u>31/12 2011</u>
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2012	5.707.390	5.581.088
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>126.302</u>
Kostpris 31. december 2012	<u>5.707.390</u>	<u>5.707.390</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2012	343.583	339.252
Årets regulering til dagsværdi	<u>-189.922</u>	<u>4.331</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2012	<u>153.661</u>	<u>343.583</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012	<u>5.861.051</u>	<u>6.050.973</u>

I den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2012 indgår finansieringsomkostninger med 99 t.kr.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Ejendommene udlejes til erhvervsudlejning og er beliggende på Vestre Stationsvej 15, 5000 Odense C.

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

Afkast%	Værdi af ejendomsportefølje kr.	Regnskabsmæssig værdi di kr.	Regulering kr.
6,75	5.091.154	5.861.051	-769.897
6,25	5.491.500	5.861.051	-369.551
5,85	5.861.051	5.861.051	0
5,50	6.228.501	5.861.051	367.450
5,00	6.842.668	5.861.051	981.617

Noter**5. Egenkapital**

	<u>Anpartskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2012	250.000	-93.889	156.111
Årets overførte resultat	<u>0</u>	<u>-138.235</u>	<u>-138.235</u>
Egenkapital 31. december 2012	<u>250.000</u>	<u>-232.124</u>	<u>17.876</u>

6. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2012</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2011</u>
Gæld til realkreditinstitutter	63.151	2.231.696	2.837.391	2.905.446
	<u>63.151</u>	<u>2.231.696</u>	<u>2.837.391</u>	<u>2.905.446</u>

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.837 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2012 udgør 5.861 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 2.200 t.kr. til sikkerhed for bankgæld, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2012 udgør 2.280 t.kr. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående investeringsejendomme.