

Vestre Stationsvej 15 ApS

CVR-nr. 28 89 00 01

Årsrapport

1. januar - 31. december 2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. marts 2014.

Mogens Tveskov
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2013	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2013 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense C, den 28. marts 2014

Direktion

Jesper Hesseldahl

Mogens Tveskov

Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet

Til anpartshaverne i Vestre Stationsvej 15 ApS

Vi har udført review af årsregnskabet for Vestre Stationsvej 15 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os anledning til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 28. marts 2014

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 8. 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 3 for uddybning heraf.

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 305 t.kr. mod 281 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 40 t.kr. mod -138 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

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 og aflægges i danske kroner.

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 årsrapporten 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 poster omfatter renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen 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 skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

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.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

De ændrede skatteprocenter har medført en ændring i den udskudte skat på 7 t.kr.

Gældsforpligtelser

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

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Bruttofortjeneste	304.767	280.599
Værdiregulering af investeringsejendomme	49	-189.922
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	59.676	4.904
Resultat før finansielle poster	364.492	95.581
Andre finansielle indtægter	0	25.136
Øvrige finansielle omkostninger	-300.746	-305.030
Resultat før skat	63.746	-184.313
2 Skat af årets resultat	-23.309	46.078
Årets resultat	40.437	-138.235
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	40.437	0
Disponeret fra overført resultat	0	-138.235
Disponeret i alt	40.437	-138.235

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2013</u>	<u>2012</u>
Anlægsaktiver			
3	Investeringsejendomme	5.865.000	5.861.051
	Materielle anlægsaktiver i alt	5.865.000	5.861.051
	Anlægsaktiver i alt	5.865.000	5.861.051
Omsætningsaktiver			
	Udskudte skatteaktiver	54.066	77.375
	Andre tilgodehavender	151.436	100.912
	Periodeafgrænsningsposter	3.980	3.852
	Tilgodehavender i alt	209.482	182.139
	Omsætningsaktiver i alt	209.482	182.139
	Aktiver i alt	6.074.482	6.043.190

Balance 31. december

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2013</u>	<u>2012</u>
Egenkapital			
4	Virksomhedskapital	250.000	250.000
4	Overført resultat	-191.687	-232.124
	Egenkapital i alt	<u>58.313</u>	<u>17.876</u>
Gældsforpligtelser			
5	Gæld til realkreditinstitutter	2.645.453	2.774.240
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.645.453</u>	<u>2.774.240</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	67.145	63.151
	Gæld til pengeinstitutter	2.278.773	2.279.773
	Anden gæld	1.024.798	908.150
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.370.716</u>	<u>3.251.074</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>6.016.169</u>	<u>6.025.314</u>
	Passiver i alt	<u>6.074.482</u>	<u>6.043.190</u>

6 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 3.

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

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
2. Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	<u>23.309</u>	<u>-46.078</u>
	<u>23.309</u>	<u>-46.078</u>

Noter

	31/12 2013	31/12 2012
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2013	5.707.390	5.707.390
Tilgang i årets løb	3.900	0
Kostpris 31. december 2013	5.711.290	5.707.390
Regulering til dagsværdi 1. januar 2013	153.661	343.583
Årets regulering til dagsværdi	49	-189.922
Regulering til dagsværdi 31. december 2013	153.710	153.661
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013	5.865.000	5.861.051

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.

Ejendommen udlejes til erhverv 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 set i forhold til den anvendte afkastsats på 5,85 %:

Afkast%	Værdi af ejendomsportefølje kr.	Regnskabsmæssig værdi kr.	Regulering kr.
6,75	5.094.591	5.865.000	-770.409
6,25	5.495.212	5.865.000	-369.788
5,85	5.865.000	5.865.000	0
5,50	6.232.719	5.865.000	367.719
5,00	6.847.308	5.865.000	982.308

Noter

4. Egenkapital

	<u>Virksomheds-</u> <u>kapital</u>	<u>Overført</u> <u>resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2013	250.000	-232.124	17.876
Årets overførte resultat	<u>0</u>	<u>40.437</u>	<u>40.437</u>
Egenkapital 31. december 2013	<u>250.000</u>	<u>-191.687</u>	<u>58.313</u>

5. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag</u> <u>første år</u>	<u>Restgæld</u> <u>efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt</u> <u>31/12 2013</u>	<u>Gæld i alt</u> <u>31/12 2012</u>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>67.145</u>	<u>2.113.514</u>	<u>2.712.598</u>	<u>2.837.391</u>
	<u>67.145</u>	<u>2.113.514</u>	<u>2.712.598</u>	<u>2.837.391</u>

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.713 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2013 udgør 5.865 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 2.200 t.kr. til sikkerhed for bankgæld, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2013 udgør 2.279 t.kr. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående investeringsejendomme.