

Øster Vedstedvej ApS
Spangsbjerg Kirkevej 3, 6700 Esbjerg

Årsrapport for

2015

CVR-nr. 31 85 73 84

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. maj 2016.



Thorbjørn Lauridsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæringer

Ledelsesberetning

- 4 Selskabsoplysninger
- 5 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015

- 6 Anvendt regnskabspraksis
- 10 Resultatopgørelse
- 11 Balance
- 13 Noter

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for Øster Vedstedvej 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 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, som beretningen omhandler.


Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 6. maj 2016

Direktion



Jørgen Nielsen



Thorbjørn Lauridsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Øster Vedstedvej ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Øster Vedstedvej 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 selskabets 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 selskabets 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

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.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion, skal vi henvise til omtale i årsregnskabets note 1 og ledelsesberetningens andet afsnit. Det fremgår heraf, at der er usikkerhed forbundet med måling af ejendommenes værdi.

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.

Esbjerg, den 6. maj 2016

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01



Lars Æbelø-Nielsen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Øster Vedstedvej ApS
Spangsbjerg Kirkevej 3
6700 Esbjerg

CVR-nr.: 31 85 73 84
Stiftet: 22. december 2008
Hjemsted: Øster Vedsted
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
7. regnskabsår

Direktion

Jørgen Nielsen
Thorbjørn Lauridsen

Revision

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Edison Park 4
6715 Esbjerg N

Bankforbindelse

Nykredit Bank A/S, Kalvebod Brygge 1-3, 1780 København V

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb og salg af fast ejendom samt dermed beslægtet virksomhed efter direktionens skøn.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte investeringsejendomme 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. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksperterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Ved vurderingen af markedsværdien i forhold til de bogførte værdier er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Højeste afkastprocent, Industrijendomme	10,00 %
Laveste afkastprocent, Industrijendomme	7,25 %
Højeste afkastprocent, Beboelsesejendomme	7,00 %
Laveste afkastprocent, Beboelsesejendomme	5,50 %

Følsomhedsanalyse:

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

En forøgelse af afkastkravet med 1 %-point på industrijendomme vil betyde, at værdien reduceres med 1.711 t.kr.

Investeringsejendommene er efter en samlet vurdering indregnet til kostprisen i årsregnskabet.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 2.038 t.kr. mod 1.992 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.005 t.kr. mod 927 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Øster Vedstedvej ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

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.

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

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 mellemværende med lejere.

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Anvendt regnskabspraksis

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år
---	--------

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger 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 andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme 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".

Anvendt regnskabspraksis

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 ejendomme".

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

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.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Øster Vedstedvej ApS forholdsmæssigt over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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 skatteaktivitet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

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

Anvendt regnskabspraksis

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

Udbytte, som forventes udbetalt for året, indregnes som en forpligtelse under posten "Forslag til udbytte for regnskabsåret".

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Bruttofortjeneste	2.037.755	1.992.191
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-10.700	-10.700
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	-30.468	17.373
Driftsresultat	1.996.587	1.998.864
Andre finansielle indtægter	1.066	235
Øvrige finansielle omkostninger	-729.242	-765.439
Resultat før skat	1.268.411	1.233.660
2 Skat af årets resultat	-263.075	-306.918
Årets resultat	1.005.336	926.742
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	0	400.000
Overføres til overført resultat	1.005.336	526.742
Disponeret i alt	1.005.336	926.742

Balance 31. december

Aktiver	2015	2014
<u>Note</u>	<u> </u>	<u> </u>
Anlægsaktiver		
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	10.700
4 Investeringsejendomme	<u>19.027.711</u>	<u>19.027.711</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>19.027.711</u>	<u>19.038.411</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>19.027.711</u>	<u>19.038.411</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	23.255	25.830
Periodeafgrænsningsposter	<u>21.848</u>	<u>25.095</u>
Tilgodehavender i alt	<u>45.103</u>	<u>50.925</u>
Likvide beholdninger	<u>751.571</u>	<u>685.517</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>796.674</u>	<u>736.442</u>
Aktiver i alt	<u>19.824.385</u>	<u>19.774.853</u>

Balance 31. december

Passiver		2015	2014
<u>Note</u>		<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital			
5	Virksomhedskapital	125.000	125.000
6	Overført resultat	4.532.956	3.527.619
	Egenkapital i alt	<u>4.657.956</u>	<u>3.652.619</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	822.000	745.800
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>822.000</u>	<u>745.800</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	6.962.673	7.479.479
	Deposita	543.088	541.785
	Anden gæld	1.655.783	2.187.974
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	3.673.000	3.273.000
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>12.834.544</u>	<u>13.482.238</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	1.077.660	985.473
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	19.020	152.928
	Selskabsskat	186.875	135.118
	Anden gæld	226.330	220.677
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	400.000
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.509.885</u>	<u>1.894.196</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>14.344.429</u>	<u>15.376.434</u>
	Passiver i alt	<u>19.824.385</u>	<u>19.774.853</u>

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**9 Eventualposter**

Noter

1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte investeringsejendomme 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. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Ved vurderingen af markedsværdien i forhold til de bogførte værdier er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Højeste afkastprocent, Industrijendomme	10,00 %
Laveste afkastprocent, Industrijendomme	7,25 %
Højeste afkastprocent, Beboelsesejendomme	7,00 %
Laveste afkastprocent, Beboelsesejendomme	5,50 %

Følsomhedsanalyse:

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

En forøgelse af afkastkravet med 1 %-point på industrijendomme vil betyde, at værdien reduceres med 1.711 t.kr.

Investeringsejendommene er efter en samlet vurdering indregnet til kostprisen i årsregnskabet.

	2015	2014
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	161.650	135.118
Årets regulering af udskudt skat	76.200	171.800
Regulering af tidligere års skat	25.225	0
	263.075	306.918

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar 2015	32.100	32.100
Kostpris 31. december 2015	<u>32.100</u>	<u>32.100</u>
Afskrivninger 1. januar 2015	-21.400	-10.700
Årets afskrivninger	-10.700	-10.700
Afskrivninger 31. december 2015	<u>-32.100</u>	<u>-21.400</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>0</u>	<u>10.700</u>
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2015	19.027.711	18.920.461
Tilgang i årets løb	0	107.250
Kostpris 31. december 2015	<u>19.027.711</u>	<u>19.027.711</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>19.027.711</u>	<u>19.027.711</u>
5. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2015	125.000	125.000
	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
6. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2015	3.527.620	3.000.877
Årets overførte overskud eller underskud	1.005.336	526.742
	<u>4.532.956</u>	<u>3.527.619</u>

Noter

7. Gældsforpligtelser

	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31/12 2015	Gæld i alt 31/12 2014
Gæld til realkreditinstitutter	545.469	0	7.508.142	7.943.691
Deposita	0	0	543.088	541.785
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	0	0	3.673.000	3.273.000
Anden langfristet gæld	532.191	0	2.187.974	2.709.235
	1.077.660	0	13.912.204	14.467.711

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 7.508 t.kr., er der givet pant i ejendommen Øster Vedstedvej 26A, Ribe, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 18.682 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 500 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 2.350 t.kr. til sikkerhed for bankgæld i ejendommen Øster Vedstedvej 26A, Ribe.

9. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Troya Holding ApS, CVR-nr. 31857376 som administrationsselskab og hæfter fra og med regnskabsåret 2012 forholdsmæssigt for skattekrav i sambeskatningen.

Selskabet hæfter fra og med 1. juli 2012 forholdsmæssigt for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Hæftelserne udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af det ultimative moderselskab.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med selskabsskatter udgør estimeret maksimalt: 187 t.kr. Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskat udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.

Noter

9. Eventualposter (fortsat)

Sambeskatning (fortsat)

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.