

Øster Vedstedvej ApS
Spangsbjerg Kirkevej 3, 6700 Esbjerg

Årsrapport for
2014

CVR-nr. 31 85 73 84

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. maj 2015.



Thorbjørn Lauridsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæringer

Ledelsesberetning

- 4 Selskabsoplysninger
- 5 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2014

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

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2014 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 7. maj 2015

Direktion



Lørgen 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 2014, 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.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 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 ledelsesberetningen afsnit 2. Det fremgår heraf, at der er usikkerhed forbundet med måling af ejdommenes værdi.

Den uafhængige revisors erklæringer

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 7. maj 2015

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



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: Varde
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 6. 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

Virksomhedens 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 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. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Højeste afkastprocent, Industrijendomme	9,50 %
Laveste afkastprocent, Industrijendomme	7,75 %
Højeste afkastprocent, Beboelsesejendomme	6,25 %
Laveste afkastprocent, Beboelsesejendomme	5,50 %

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.

En forøgelse af afkastkravet med 1 %-point på industrijendomme vil betyde, at værdien reduceres med 1.651 t.kr.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.992 t.kr. mod 1.825 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 927 t.kr. mod 851 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 lejeindtægter og omkostninger vedrørende investeringsejendomme, 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 og tab på debitorer mv.

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.

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.

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).

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 ejendomme".

Anvendt regnskabspraksis

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 pr. balancedagen.

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 solidarisk og ubegrænset 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 trinvis 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

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser vedrørende ejendomme til dagsværdi, der svarer til lånets kontantsværdi på balancedagen. Kursreguleringen af gældsforpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld.

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

Anvendt regnskabspraksis

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>2014</u>	<u>2013</u>
Bruttofortjeneste	1.992.191	1.824.867
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-10.700	-10.700
Driftsresultat	1.981.491	1.814.167
Andre finansielle indtægter	17.608	240
Øvrige finansielle omkostninger	-765.439	-787.014
Resultat før skat	1.233.660	1.027.393
2 Skat af årets resultat	-306.918	-176.525
Årets resultat	926.742	850.868
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	400.000	0
Overføres til overført resultat	526.742	850.868
Disponeret i alt	926.742	850.868

Balance 31. december

Aktiver		<u>2014</u>	<u>2013</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		10.700	21.400
Investeringsejendomme		<u>19.027.711</u>	<u>18.920.461</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>19.038.411</u>	<u>18.941.861</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>19.038.411</u>	<u>18.941.861</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		25.830	0
Periodeafgrænsningsposter		<u>25.095</u>	<u>28.474</u>
Tilgodehavender i alt		<u>50.925</u>	<u>28.474</u>
Likvide beholdninger		<u>685.517</u>	<u>437.110</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>736.442</u>	<u>465.584</u>
Aktiver i alt		<u>19.774.853</u>	<u>19.407.445</u>

Balance 31. december

Passiver		2014	2013
<u>Note</u>		<u> </u>	<u> </u>
	Egenkapital		
4	Virksomhedskapital	125.000	125.000
5	Overført resultat	3.527.619	3.000.877
	Egenkapital i alt	<u>3.652.619</u>	<u>3.125.877</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Hensættelser til udskudt skat	745.800	574.000
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>745.800</u>	<u>574.000</u>
	Gældsforpligtelser		
6	Gæld til realkreditinstitutter	7.479.479	7.961.504
6	Deposita	541.785	537.242
6	Anden gæld	2.187.974	3.227.441
6	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	3.273.000	3.273.000
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>13.482.238</u>	<u>14.999.187</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	985.473	451.605
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	139.928	31.250
	Selskabsskat	135.118	107.525
	Anden gæld	233.677	118.001
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	400.000	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.894.196</u>	<u>708.381</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>15.376.434</u>	<u>15.707.568</u>
	Passiver i alt	<u>19.774.853</u>	<u>19.407.445</u>
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8	Eventualposter		

Noter

1. Usikkerhed ved indregning eller måling

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. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Højeste afkastprocent, Industrijendomme	9,50 %
Laveste afkastprocent, Industrijendomme	7,75 %
Højeste afkastprocent, Beboelsesejendomme	6,25 %
Laveste afkastprocent, Beboelsesejendomme	5,50 %

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.

En forøgelse af afkastkravet med 1 %-point på industrijendomme vil betyde, at værdien reduceres med 1.651 t.kr.

	2014	2013
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	135.118	107.525
Årets regulering af udskudt skat	171.800	69.000
	306.918	176.525

Noter

	31/12 2014	31/12 2013		
3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar				
Kostpris primo	32.100	0		
Tilgang i årets løb	0	32.100		
Kostpris ultimo	32.100	32.100		
Afskrivninger primo	-10.700	0		
Årets afskrivninger	-10.700	-10.700		
Afskrivninger ultimo	-21.400	-10.700		
Regnskabsmæssig værdi ultimo	10.700	21.400		
4. Virksomhedskapital				
Virksomhedskapital primo	125.000	125.000		
	125.000	125.000		
5. Overført resultat				
Overført resultat primo	3.000.877	2.150.009		
Årets overførte overskud eller underskud	526.742	850.868		
	3.527.619	3.000.877		
6. Gældsforpligtelser				
	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31/12 2014	Gæld i alt 31/12 2013
Gæld til realkreditinstitutter	464.212	5.477.380	7.943.691	8.413.109
Deposita	0	0	541.785	537.242
Anden langfristet gæld	521.261	129.641	2.709.235	3.227.441
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	0	0	3.273.000	3.273.000
	985.473	5.607.021	14.467.711	15.450.792

Noter

7. **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 7.944 t.kr., er der givet pant i Øster Vedstedvej 26A, Ribe, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2014 udgør 17.721 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 ejerpantebrev på i alt 2.350 t.kr. til sikkerhed for lån 1.921 t.kr. i ejendommen Øster Vedstedvej 26A, Ribe.

8. **Eventualposter** **Sambeskatning**

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Troya Holding ApS som administrationselskab og hæfter fra og med regnskabsåret 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

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