

**Ejendomsselskabet
Viborgvej 4 A. 7800 Skive
ApS**
Viborgvej 4 A
7800 Skive
CVR-nr. 19044297

Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 05.03.2018

Dirigent

Navn: Martin Windfeldt Lønborg

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2017	6
Balance pr. 31.12.2017	7
Egenkapitalopgørelse for 2017	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsselskabet Viborgvej 4 A. 7800 Skive ApS

Viborgvej 4 A

7800 Skive

CVR-nr.: 19044297

Hjemsted: Skive

Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

Direktion

Martin Windfeldt Lønborg

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Slotsgade 3 st.

7800 Skive

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 for Ejendomsselskabet Viborgvej 4 A. 7800 Skive ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skive, den 05.03.2018

Direktion

Martin Windfeldt Lønborg

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Viborgvej 4 A. 7800 Skive ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Viborgvej 4 A. 7800 Skive ApS for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, 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 for 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 udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorerers etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Den uafhængige revisors erklæringer

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Skive, den 05.03.2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Peder Østergaard

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne35450

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at drive virksomhed inden for handel og investering. Aktiviteten består i udlejning af selskabets grunde og bygninger samt ejerskab af datterselskabsaktier.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør 276 t.kr. mod 915 t.kr. for 2016. Udviklingen i årets resultat kan henføres til en negativ udvikling i datterselskabet Motorgaarden i Skive A/S grundet svære vilkår for bilsalget i efteråret 2017.

Årets resultat anses under hensyntagen til de beskrevne forhold for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		648.439	818.387
Af- og nedskrivninger		(264.773)	(277.909)
Driftsresultat		383.666	540.478
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		226.946	720.923
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		12.000	39.000
Andre finansielle omkostninger		(331.991)	(326.313)
Resultat før skat		290.621	974.088
Skat af årets resultat		(14.243)	(59.000)
Årets resultat		276.378	915.088
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		52.900	51.700
Overført resultat		223.478	863.388
		276.378	915.088

Balance pr. 31.12.2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Grunde og bygninger		4.357.832	4.622.605
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
Materielle anlægsaktiver	2	4.357.832	4.622.605
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		5.363.236	5.136.290
Finansielle anlægsaktiver	3	5.363.236	5.136.290
Anlægsaktiver		9.721.068	9.758.895
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		240.062	355.992
Tilgodehavender		240.062	355.992
Likvide beholdninger		36.889	36.889
Omsætningsaktiver		276.951	392.881
Aktiver		9.998.019	10.151.776

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		201.000	201.000
Overført overskud eller underskud		3.396.898	3.082.900
Forslag til udbytte for regnskabsåret		<u>52.900</u>	<u>51.700</u>
Egenkapital		<u>3.650.798</u>	<u>3.335.600</u>
Udskudt skat		<u>435.000</u>	<u>439.500</u>
Hensatte forpligtelser		<u>435.000</u>	<u>439.500</u>
Gæld til realkreditinstitutter	4	5.118.737	5.474.200
Deposita		<u>76.960</u>	<u>76.960</u>
Langfristede gældsforpligtelser		<u>5.195.697</u>	<u>5.551.160</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		360.000	360.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		13.500	11.100
Skyldig selskabsskat		45.000	80.000
Anden gæld		<u>298.024</u>	<u>374.416</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>716.524</u>	<u>825.516</u>
Gældsforpligtelser		<u>5.912.221</u>	<u>6.376.676</u>
Passiver		<u>9.998.019</u>	<u>10.151.776</u>
Personaleomkostninger	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Egenkapitalopgørelse for 2017

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	201.000	3.082.900	51.700	3.335.600
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(51.700)	(51.700)
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	115.520	0	115.520
Skat af egenkapitalbevægelser	0	(25.000)	0	(25.000)
Årets resultat	0	223.478	52.900	276.378
Egenkapital ultimo	201.000	3.396.898	52.900	3.650.798

Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
1. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
		Andre anlæg, drifts- materiel og inventar kr.
	Grunde og bygninger kr.	kr.
2. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	8.801.123	192.383
Kostpris ultimo	8.801.123	192.383
Af- og nedskrivninger primo	(4.178.518)	(192.383)
Årets afskrivninger	(264.773)	0
Af- og nedskrivninger ultimo	(4.443.291)	(192.383)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	4.357.832	0
		Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder kr.
3. Finansielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		7.558.000
Kostpris ultimo		7.558.000
Nedskrivninger primo		(2.421.710)
Andel af årets resultat		226.946
Nedskrivninger ultimo		(2.194.764)
Regnskabsmæssig værdi ultimo		5.363.236
4. Gæld til realkreditinstitutter		
Af gæld til realkreditinstitutter forfalder 3.636 t.kr. efter 5 år.		

Noter

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der tinglyst pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2017 udgør 4.358 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld er tinglyst ejerpantebrev med nom. 2.000 t.kr. med sikkerhed i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2017 udgør 4.358 t.kr.

Ejendomsselskabet Viborgvej 4 A. 7800 Skive ApS har afgivet selvskyldnerkaution over for tilknyttet virksomheds bankmellemværende. Tilknyttet virksomheds bankgæld udgør 0 t.kr. pr. 31.12.2017.

Ejendomsselskabet Viborgvej 4 A. 7800 Skive ApS har afgivet tilbagetrædelseserklæring over for tilknyttet virksomheds bankgæld. Tilknyttet virksomheds bankgæld udgør 0 t.kr. pr. 31.12.2017.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter fra udlejning af grunde og bygninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle samt immaterielle anlægsaktiver.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder består af renteindtægter mv. fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	33 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	10 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg af uafskrevet goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehaver hos disse virksomheder nedskrives til nettorealiseringsværdi ud fra en konkret vurdering. Såfremt modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil blive aktualiseret, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, det skønnes nødvendigt at afholde for at afvikle forpligtelsen.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Goodwill opgøres som forskellen mellem kostprisen for kapitalandelene og dagsværdien af den forholdsmæssige andel af de overtagne aktiver og forpligtelser. Goodwill afskrives lineært over den vurderede brugstid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Brugstiderne revurderes årligt. De anvendte afskrivningsperioder udgør 5 år. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, hvor den skattemæssige værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.