

# Ejendomsselskabet V.S. 35-37 ApS

Fjordvang 19, 6950 Ringkøbing

CVR-nr. 20 93 67 70

## Årsrapport 2018/19

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. november 2019

Dirigent:

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Ejendoms', is written over a horizontal dotted line.



## Indhold

|  |    |
|--|----|
| Ledelsespåtegning                          | 2  |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 3  |
| Ledelsesberetning                          | 5  |
| Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019   | 6  |
| Resultatopgørelse                          | 6  |
| Balance                                    | 7  |
| Egenkapitalopgørelse                       | 9  |
| Noter                                      | 10 |

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Ejendomsselskabet V.S. 35-37 ApS for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringkøbing, den 14. november 2019

Direktion:

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Hejne F. Andersen', written over a horizontal dotted line.

Hejne F. Andersen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet V.S. 35-37 ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet V.S. 35-37 ApS for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav.

### 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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- ▶ Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- ▶ Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- ▶ Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- ▶ Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### 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 revision 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 revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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.

Ringkøbing, den 14. november 2019

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28



Kristian Winkler  
statsaut. revisor  
mne9401



Ove Iversen  
statsaut. revisor  
mne34480



## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

|                      |   |
|----------------------|---|
| Navn                 | Ejendomsselskabet V.S. 35-37 ApS  |
| Adresse, postnr., by | Fjordvang 19, 6950 Ringkøbing   |
| CVR-nr.              | 20 93 67 70   |
| Stiftet              | 4. maj 1998   |
| Hjemstedskommune     | Ringkøbing - Skjern Kommune   |
| Regnskabsår          | 1. juli 2018 - 30. juni 2019  |
| Telefon              | 97 32 39 40   |
| Direktion            | Hejne F. Andersen   |
| Revision             | Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab<br>Havnepladsen 3, 6950 Ringkøbing |

### Beretning

#### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktivitet har i lighed med tidligere år bestået i udlejning af erhvervslokaler.

## Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019

### Resultatopgørelse

| Note | kr.   | <u>2018/19</u>        | <u>2017/18</u>        |
|------|---|-----------------------|-----------------------|
|      | <b>Bruttofortjeneste</b>  | 815.720               | 1.003.659             |
|      | Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver | -90.614               | -76.513               |
|      | <b>Resultat før finansielle poster</b>                            | <u>725.106</u>        | <u>927.146</u>        |
|      | Finansielle omkostninger  | -200                  | -385                  |
|      | <b>Resultat før skat</b>  | <u>724.906</u>        | <u>926.761</u>        |
|      | Skat af årets resultat  | -179.410              | -220.704              |
|      | <b>Årets resultat</b>   | <u><u>545.496</u></u> | <u><u>706.057</u></u> |
|      | <br><b>Forslag til resultatdisponering</b>                        |                       |                       |
|      | Overført resultat   | <u>545.496</u>        | <u>706.057</u>        |
|      |   | <u><u>545.496</u></u> | <u><u>706.057</u></u> |

## Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019

## Balance

| Note | kr.                      | <u>2018/19</u>    | <u>2017/18</u>    |
|------|--------------------------|-------------------|-------------------|
|      | AKTIVER                  |                   |                   |
|      | Anlægsaktiver            |                   |                   |
| 3    | Materielle anlægsaktiver |                   |                   |
|      | Grunde og bygninger      | <u>12.422.719</u> | <u>9.795.473</u>  |
|      |                          | <u>12.422.719</u> | <u>9.795.473</u>  |
|      | Anlægsaktiver i alt      | <u>12.422.719</u> | <u>9.795.473</u>  |
|      | Omsætningsaktiver        |                   |                   |
|      | Likvide beholdninger     | <u>398.606</u>    | <u>1.038.634</u>  |
|      | Omsætningsaktiver i alt  | <u>398.606</u>    | <u>1.038.634</u>  |
|      | AKTIVER I ALT            | <u>12.821.325</u> | <u>10.834.107</u> |



## Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019

### Balance

| Note | kr.                                    | <u>2018/19</u>           | <u>2017/18</u>           |
|------|--|--------------------------|--------------------------|
|      | <b>PASSIVER</b>                        |                          |                          |
|      | <b>Egenkapital</b>                     |                          |                          |
|      | Aktiekapital                           | 125.000                  | 125.000                  |
|      | Overført resultat                      | 10.675.507               | 10.130.011               |
|      | Foreslået udbytte                      | 0                        | 0                        |
|      | <b>Egenkapital i alt</b>               | <u>10.800.507</u>        | <u>10.255.011</u>        |
|      | <b>Gældsforpligtelser</b>              |                          |                          |
|      | <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> |                          |                          |
|      | Modtagne forudbetalinger fra kunder    | 0                        | 149.447                  |
|      | Skyldig selskabsskat                   | 179.410                  | 220.704                  |
|      | Anden gæld                             | 1.841.408                | 208.945                  |
|      |  | <u>2.020.818</u>         | <u>579.096</u>           |
|      | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>        | <u>2.020.818</u>         | <u>579.096</u>           |
|      | <b>PASSIVER I ALT</b>                  | <u><u>12.821.325</u></u> | <u><u>10.834.107</u></u> |

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Personaleomkostninger
- 4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 5 Nærtstående parter

## Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019

### Egenkapitaloppgørelse

| kr.                              | Aktiekapital   | Overført resultat | Foreslået udbytte | I alt             |
|----------------------------------|----------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Egenkapital 1. juli 2017         | 125.000        | 9.423.954         | 1.000.000         | 10.548.954        |
| Overført via resultatdisponering | 0              | 706.057           | 0                 | 706.057           |
| Udloddet udbytte                 | 0              | 0                 | -1.000.000        | -1.000.000        |
| <b>Egenkapital 1. juli 2018</b>  | <b>125.000</b> | <b>10.130.011</b> | <b>0</b>          | <b>10.255.011</b> |
| Overført via resultatdisponering | 0              | 545.496           | 0                 | 545.496           |
| <b>Egenkapital 30. juni 2019</b> | <b>125.000</b> | <b>10.675.507</b> | <b>0</b>          | <b>10.800.507</b> |

## Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet V.S. 35-37 ApS for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Generelt om indregning og måling

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab, risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

#### Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

#### Resultatopgørelsen

##### Nettoomsætning

Indtægter ved levering af tjenesteydelser indregnes som omsætning i takt med leveringen af ydelserne, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte tjenesteydelser. Selskabets indtægter består af husleje, der således indregnes i takt med lejeperioderne.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

##### Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

##### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration og drift af ejendomme m.v.

##### Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

## Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger 20-40 år

Grunde afskrives ikke.

#### Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter rentekomkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

#### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationselskabet.

#### Balancen

##### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg af materielle aktiver indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

##### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

## Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Egenkapital

###### *Foreslået udbytte*

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

##### Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen 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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

##### Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

## Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019

### Noter

#### 2 Personaleomkostninger

Selskabet har ingen ansatte udover direktøren, der ikke har modtaget vederlag.

#### 3 Materielle anlægsaktiver

| kr.                                 | Grunde og bygninger |
|-------------------------------------|---------------------|
| Kostpris 1. juli 2018               | 11.060.506          |
| Tilgange                            | 2.717.860           |
| Kostpris 30. juni 2019              | 13.778.366          |
| Af- og nedskrivninger 1. juli 2018  | 1.265.033           |
| Afskrivninger                       | 90.614              |
| Af- og nedskrivninger 30. juni 2019 | 1.355.647           |
| Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2019 | 12.422.719          |

#### 4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

##### Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernvirksomheder. Som koncernvirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med øvrige koncernvirksomheder for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. De sambeskattede virksomheders samlede kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af administrationselskabets årsregnskab, HFA Holding, CVR-nr. 68 42 62 19. Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomst og kildeskatter m.v. vil man kunne medføre, at selskabets hægtelse udgør et større beløb.

#### 5 Nærtstående parter

##### Oplysning om koncernregnskaber

| Modervirksomhed | Hjemsted   | Rekvirering af modervirksomhedens koncernregnskab |
|-----------------|------------|---|
| HFA Holding ApS | Ringkøbing | www.cvr.dk  |