

ApS af 11/9 2002

Toldbodgade 4, 1. sal, 6960 Hvide Sande
CVR-nr. 26 77 86 97

Årsrapport for 2017

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 04.05.18

Jens Bøndergaard
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet	5 - 6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 20

Selskabet

ApS af 11/9 2002
Toldbodgade 4, 1. sal
6960 Hvide Sande

Hjemsted: Ringkøbing-Skjern
CVR-nr.: 26 77 86 97
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Jens Bøndergaard

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Vestjysk Bank

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17 for ApS af 11/9 2002.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.17 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hvide Sande, den 30. april 2018

Direktionen

Jens Bøndergaard

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Til kapitalejeren i ApS af 11/9 2002

ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for ApS af 11/9 2002 for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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 revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors 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 selskabet, 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af 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. 31.12.17 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hvide Sande, den 30. april 2018

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Jørgen Jakobsen

Statsaut. revisor

MNE-nr. mne26713

Resultatopgørelse

Note		2017 DKK	2016 DKK
	Bruttofortjeneste	1.459.927	1.079.780
3	Personaleomkostninger	0	-231.088
	Resultat før af- og nedskrivninger	1.459.927	848.692
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-29.114	-9.396
	Nedskrivninger af omsætningsaktiver, som overstiger normale nedskrivninger	-70.000	0
	Resultat før dagsværdireguleringer	1.360.813	839.296
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	200.000	3.290.170
	Resultat af primær drift	1.560.813	4.129.466
4	Finansielle indtægter	26.986	12.014
	Finansielle omkostninger	-235.120	-261.195
	Resultat før skat	1.352.679	3.880.285
5	Skat af årets resultat	-301.401	-857.069
	Årets resultat	1.051.278	3.023.216
Forslag til resultatdisponering			
	Overført resultat	1.051.278	3.023.216
	I alt	1.051.278	3.023.216

AKTIVER		31.12.17	31.12.16
Note		DKK	DKK
	Investeringsejendomme	23.200.000	23.000.000
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	151.635	15.749
6	Materielle anlægsaktiver i alt	23.351.635	23.015.749
	Anlægsaktiver i alt	23.351.635	23.015.749
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	688.653	413.112
	Andre tilgodehavender	499.635	267.150
	Tilgodehavender i alt	1.188.288	680.262
	Likvide beholdninger	338.254	228.547
	Omsætningsaktiver i alt	1.526.542	908.809
	Aktiver i alt	24.878.177	23.924.558

	31.12.17	31.12.16
Note	DKK	DKK
PASSIVER		
Selskabskapital	125.000	125.000
Overført resultat	9.979.456	8.928.178
Egenkapital i alt	10.104.456	9.053.178
Hensættelser til udskudt skat	2.148.260	2.020.841
Hensatte forpligtelser i alt	2.148.260	2.020.841
7 Gæld til realkreditinstitutter	9.882.585	9.944.941
7 Gæld til øvrige kreditinstitutter	1.882.636	2.186.614
Langfristede gældsforpligtelser i alt	11.765.221	12.131.555
7 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	356.356	345.968
Leverandører af varer og tjenesteydelser	31.818	65.559
Selskabsskat	170.175	10.187
Anden gæld	301.891	297.270
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	860.240	718.984
Gældsforpligtelser i alt	12.625.461	12.850.539
Passiver i alt	24.878.177	23.924.558

8 Eventualforpligtelser

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.01.16 - 31.12.16		
Saldo pr. 01.01.16	125.000	5.904.962
Forslag til resultatdisponering	0	3.023.216
Saldo pr. 31.12.16	125.000	8.928.178
Egenkapitalopgørelse for 01.01.17 - 31.12.17		
Saldo pr. 01.01.17	125.000	8.928.178
Forslag til resultatdisponering	0	1.051.278
Saldo pr. 31.12.17	125.000	9.979.456

1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at eje og handle med fast ejendom samt anden i forbindelse dermed stående virksomhed.

2. Særlige poster

Særlige poster er omkostninger, der er særlige på grund af deres størrelse og art.

Der har i regnskabsåret været følgende særlige poster:

Særlige poster:	Indregnet i resultatopgørelsen:	2017 DKK	2016 DKK
Nedskrivninger på tilgodehavender (ikke normale)	Nedskrivninger af omsætningsaktiver, som overstiger normale nedskrivninger	70.000	0
I alt		70.000	0

3. Personaleomkostninger

Lønninger	0	231.088
I alt	0	231.088
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	0	1

	2017	2016
	DKK	DKK

4. Finansielle indtægter

Renter, tilknyttede virksomheder	24.643	12.014
Renteindtægter i øvrigt	2.343	0
I alt	26.986	12.014

5. Skat af årets resultat

Skat af årets resultat	170.175	13.994
Årets regulering af udskudt skat	127.419	843.075
Regulering af skat fra tidligere år	3.807	0
I alt	301.401	857.069

6. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 01.01.17	15.889.904	92.263
Tilgang i året	409.830	165.000
Kostpris pr. 31.12.17	16.299.734	257.263
Opskrivninger pr. 01.01.17	6.700.266	0
Opskrivninger i året	200.000	0
Opskrivninger pr. 31.12.17	6.900.266	0
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.17	0	-76.514
Afskrivninger i året	0	-29.114
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.17	0	-105.628
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.17	23.200.000	151.635
Regnskabsmæssig værdi i balancen, såfremt opskrivning til dagsværdi ikke havde været foretaget pr. 31.12.17	16.299.734	0

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommene.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 1.477 og et afkastkrav på 6,5%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på 100% af ejendommenes samlede arealer svarende til budgetterede lejeindtægter på t.DKK 1.699. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommene i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommene i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der er i dagsværdien foretaget fradrag for tab af lejeindtægter for ikke udlejede arealer.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommene.

7. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.17	Gæld i alt 31.12.16
Gæld til realkreditinstitutter	62.356	9.629.280	9.944.941	10.006.909
Gæld til øvrige kreditinstitutter	294.000	700.000	2.176.636	2.470.614
I alt	356.356	10.329.280	12.121.577	12.477.523

8. Eventualforpligtelser

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Den samlede skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber på balancedagen er endnu ikke opgjort. Der henvises til administrationsselskabet Homeward ApS' årsregnskab for yderligere oplysninger.

Selskabet har overfor Hvide Sande Havn indgået aftale om leje af arealer med tre måneders opsigelsesvarsel, dog kun med ophør til 1. april og 1. oktober. Den maksimale hæftelse for de indgåede lejeaftaler anslås at udgøre t.DKK 39.

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 9.945 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 22.800.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 1.000, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 7.400. Ejerpantebrevene er fordelt på i alt t.DKK 1.000 deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter.

10. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

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 og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, andre driftsindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder leasingindtægter og gevinster ved salg af materielle anlægsaktiver.

10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Ejendomsomkostninger**

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Rest- Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	0

Investerings ejendomme afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Nedskrivninger af omsætningsaktiver, der overstiger normale nedskrivninger**

Nedskrivninger af omsætningsaktiver, der overstiger normale nedskrivninger, omfatter nedskrivninger på varebeholdninger, tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser og andre omsætningsaktiver, som på grund af deres art eller størrelse eller efter virksomhedens forhold i øvrigt anses at overstige normale nedskrivninger.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne 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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**BALANCE****Materielle anlægsaktiver***Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver omfatter andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Øvrige materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver 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 samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.