

# Ejendomsselskabet Vesterled 14 ApS

Enghavevej 29  
6950 Ringkøbing

CVR-nr. 27 50 46 47

**Årsrapport for 2017**  
**1. januar til 31. december 2017**

(14. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. maj 2018

---

Jens Strandbjerg Nielsen  
dirigent

M. ERICHSENS VEJ 2

6950 RINGKØBING

TLF: 96 74 20 22

FAX: 96 74 21 33

EMAIL: INFO@NOE-KIRKEGAARD.DK

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Noter til årsrapporten	11

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Ejendomsselskabet Vesterled 14 ApS.

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. december 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringkøbing, den 3. april 2018

## Direktion

Jens Strandbjerg Nielsen  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### *Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Vesterled 14 ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Vesterled 14 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorer's Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er virksomhedens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Ringkøbing, den 3. april 2018

Noe & Kirkegaard  
Registrerede revisorer A/S  
CVR-nr. 15 05 05 86

Niels Kirkegaard  
Registreret revisor, medlem af FSR - danske revisorer  
MNE-nr. mne7190

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Vesterled 14 ApS Enghavevej 29 6950 Ringkøbing
	Telefon: 97320744
	CVR-nr.: 27 50 46 47
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017
	Stiftet: 8. januar 2004
	Regnskabsår: 14. regnskabsår
	Hjemsted: Ringkøbing-Skjern Kommune
<b>Direktion</b>	Jens Strandbjerg Nielsen, direktør
<b>Revisor</b>	Noe & Kirkegaard Registrerede revisorer A/S M. Erichsensvej 2 6950 Ringkøbing

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet er investering i og udlejning af fast ejendom.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på kr. 504, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på kr. 84.333.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Vesterled 14 ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2017 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tilæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Indtægter fra udljening af fast ejendom indregnes i resultatopgørelse såfremt udlejning til lejer har fundet sted inden årets udgang.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommens drift, udlejning og administration mv.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets afskrivninger af materielle anlægsaktiver.

## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som 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 i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	25 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### Selskabsskat og udskudt skat

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 for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.



## Anvendt regnskabspraksis

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>153.657</b>	<b>192.205</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	1	<u>-82.084</u>	<u>-82.084</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>71.573</b>	<b>110.121</b>
Finansielle omkostninger	2	<u>-80.964</u>	<u>-85.440</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-9.391</b>	<b>24.681</b>
Skat af årets resultat	3	<u>9.895</u>	<u>-5.431</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>504</u></b>	<b><u>19.250</u></b>
Overført resultat		<u>504</u>	<u>19.250</u>
		<b><u>504</u></b>	<b><u>19.250</u></b>

**Balance 31. december**

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		<u>1.398.377</u>	<u>1.480.461</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<u><b>1.398.377</b></u>	<u><b>1.480.461</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>1.398.377</b></u>	<u><b>1.480.461</b></u>
Andre tilgodehavender		<u>75.000</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>75.000</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>0</b></u>	<u><b>63.204</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>75.000</b></u>	<u><b>63.204</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>1.473.377</b></u></u>	<u><u><b>1.543.665</b></u></u>

**Balance 31. december**

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		-40.667	-41.171
<b>Egenkapital</b>	5	<b>84.333</b>	<b>83.829</b>
Hensættelse til udskudt skat		4.211	14.106
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>4.211</b>	<b>14.106</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.241.419	1.325.431
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>1.241.419</b>	<b>1.325.431</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	84.011	80.892
Banker		29.022	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		3	3
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		30.378	39.404
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>143.414</b>	<b>120.299</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.384.833</b>	<b>1.445.730</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>1.473.377</b>	<b>1.543.665</b>
Eventualposter m.v.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

**Noter**

**1 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver**

Afskrivninger materielle anlægsaktiver	82.084	82.084
	<u>82.084</u>	<u>82.084</u>

der fordeler sig således:

Bygninger	82.084	82.084
	<u>82.084</u>	<u>82.084</u>

**2 Finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger	80.964	85.440
	<u>80.964</u>	<u>85.440</u>

**3 Skat af årets resultat**

Årets udskudte skat	-9.895	5.431
	<u>-9.895</u>	<u>5.431</u>

**4 Materielle anlægsaktiver**

	Grunde og byg- ninger
Kostpris 1. januar 2017	<u>2.444.288</u>
Kostpris 31. december 2017	<u>2.444.288</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017	963.827
Årets afskrivninger	<u>82.084</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2017	<u>1.045.911</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>	<b><u>1.398.377</u></b>

## Noter

### 5 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2017	125.000	-41.171	83.829
Årets resultat	0	504	504
<b>Egenkapital 31. december 2017</b>	<b>125.000</b>	<b>-40.667</b>	<b>84.333</b>

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2017	Gæld 31. december 2017	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.325.431	1.241.419	84.011	871.706
	<b>1.325.431</b>	<b>1.241.419</b>	<b>84.011</b>	<b>871.706</b>

### 7 Eventualposter m.v.

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, t.kr. 1.325 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2017 udgør t.kr. 1.398.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 600 i ovenstående grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31/12 2017 udgør t.kr. 1.398.