

# Ejendomsselskabet Vesterled 14 ApS

Enghavevej 29  
6950 Ringkøbing

CVR-nr. 27 50 46 47

## Årsrapport for 2018 1. januar til 31. december 2018

(15. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. april 2019

---

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 2018 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 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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 29. marts 2019

## 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 2018 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 29. marts 2019

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

Iben Kirkegaard  
Registreret revisor, medlem af FSR - danske revisorer  
MNE-nr. mne35444

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Vesterled 14 ApS Enghavevej 29 6950 Ringkøbing
	CVR-nr.: 27 50 46 47
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018
	Stiftet: 8. januar 2004
	Regnskabsår: 15. 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 2018 udviser et overskud på kr. 19.063, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på kr. 103.396.

### 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 2018 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 2018 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 udlejning 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 acontoskatter.

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 samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

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

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>182.364</b>	<b>153.657</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	1	-82.084	-82.084
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>100.280</b>	<b>71.573</b>
Finansielle omkostninger	2	-75.073	-80.964
<b>Resultat før skat</b>		<b>25.207</b>	<b>-9.391</b>
Skat af årets resultat	3	-6.144	9.895
<b>Årets resultat</b>		<b>19.063</b>	<b>504</b>
Overført resultat		19.063	504
		<b>19.063</b>	<b>504</b>

**Balance 31. december**

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		1.316.293	1.398.377
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<u>1.316.293</u>	<u>1.398.377</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>1.316.293</u>	<u>1.398.377</u>
Andre tilgodehavender		0	75.000
<b>Tilgodehavender</b>		<u>0</u>	<u>75.000</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>66.192</u>	<u>0</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>66.192</u>	<u>75.000</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>1.382.485</u>	<u>1.473.377</u>

**Balance 31. december**

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		-21.604	-40.667
<b>Egenkapital</b>	5	<b>103.396</b>	<b>84.333</b>
Hensættelse til udskudt skat		10.355	4.211
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>10.355</b>	<b>4.211</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.154.169	1.241.419
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>1.154.169</b>	<b>1.241.419</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	87.250	84.011
Banker		0	29.022
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.000	10.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		3	3
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		17.312	20.378
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>114.565</b>	<b>143.414</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.268.734</b>	<b>1.384.833</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>1.382.485</b>	<b>1.473.377</b>
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Noter

	2018	2017
	kr.	kr.
<b>1 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	82.084	82.084
	<b>82.084</b>	<b>82.084</b>
der fordeler sig således:		
Bygninger	82.084	82.084
	<b>82.084</b>	<b>82.084</b>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	75.073	80.964
	<b>75.073</b>	<b>80.964</b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Regulering af udskudt skat	6.144	-9.895
	<b>6.144</b>	<b>-9.895</b>
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>		
		Grunde og byg- ninger
Kostpris 1. januar 2018		2.444.288
Kostpris 31. december 2018		2.444.288
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018		1.045.911
Årets afskrivninger		82.084
Af- og nedskrivninger 31. december 2018		1.127.995
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>		<b>1.316.293</b>

## Noter

### 5 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	125.000	-40.667	84.333
Årets resultat	0	19.063	19.063
<b>Egenkapital 31. december 2018</b>	<b>125.000</b>	<b>-21.604</b>	<b>103.396</b>

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

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2018	Gæld 31. december 2018	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.325.430	1.241.419	87.250	770.200
	<b>1.325.430</b>	<b>1.241.419</b>	<b>87.250</b>	<b>770.200</b>

### 7 Eventualposter mv.

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, t.kr. 1.241 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2018 udgør t.kr. 1.316.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut t.kr. 0, har selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 600 i ovenstående grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31/12 2018 udgør t.kr. 1.316.

Den regnskabsmæssige værdi af de samlede pantsatte aktiver udgør 31/12 2018 t.kr. 1.316.

Det samlede omfang af pantsætninger og sikkerhedsstillelser udgør 31/12 2018 t.kr. 2.460.