

# Ejendomsselskabet Vesterled 14 ApS

Enghavevej 29  
6950 Ringkøbing

CVR-nr. 27 50 46 47

## Årsrapport for 2021 1. januar til 31. december 2021

(18. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 2. maj 2022

---

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>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	3
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	7
Balance 31. december	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringkøbing, den 15. april 2022

### 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 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 15. april 2022

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 2021
	Stiftet: 8. januar 2004
	Regnskabsår: 18. regnskabsår
	Hjemsted: Ringkøbing - Skjern Kommune
<b>Direktion</b>	Jens Strandbjerg Nielsen, direktør
<b>Revisor</b>	Noe & Kirkegaard Registrerede Revisorer A/S M. Erichsens Vej 2 6950 Ringkøbing

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Vesterled 14 ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2021 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 tillæg/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, samt driftsmateriel 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 %
Driftsmateriel	5 år	0 %

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer mv. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer.

### Selskabsskat og udskudt skat

#### 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	2021 kr.	2020 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>203.495</b>	<b>160.831</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	2	-98.933	-92.314
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>104.562</b>	<b>68.517</b>
Finansielle omkostninger	3	-60.898	-65.898
<b>Resultat før skat</b>		<b>43.664</b>	<b>2.619</b>
Skat af årets resultat	4	-9.638	-580
<b>Årets resultat</b>		<b>34.026</b>	<b>2.039</b>
Overført resultat		34.026	2.039
		<b>34.026</b>	<b>2.039</b>

**Balance 31. december**

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		1.228.895	1.152.125
Driftsmateriel		25.574	35.804
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>1.254.469</b>	<b>1.187.929</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>1.254.469</b>	<b>1.187.929</b>
Andre tilgodehavender		2.760	2.994
Tilgodehavende moms og afgifter		7.882	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>10.642</b>	<b>2.994</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>65.408</b>	<b>239.007</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>76.050</b>	<b>242.001</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>1.330.519</b>	<b>1.429.930</b>

**Balance 31. december**

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		52.522	18.496
<b>Egenkapital</b>		<b>177.522</b>	<b>143.496</b>
Hensættelse til udskudt skat		18.971	16.285
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>18.971</b>	<b>16.285</b>
Gæld til realkreditinstitutter		871.707	969.445
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>871.707</b>	<b>969.445</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	97.737	94.108
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.000	10.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		3	3
Selskabsskat		6.952	2.134
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		147.627	194.459
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>262.319</b>	<b>300.704</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.134.026</b>	<b>1.270.149</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>1.330.519</b>	<b>1.429.930</b>
Hovedaktivitet	1		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

**Egenkapitalopgørelse**

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	125.000	18.496	143.496
Årets resultat	0	34.026	34.026
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b>125.000</b>	<b>52.522</b>	<b>177.522</b>

**Noter**

**1 Hovedaktivitet**

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

	2021	2020
	kr.	kr.
<b>2 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	98.933	92.314
	<b>98.933</b>	<b>92.314</b>
der fordeler sig således:		
Bygninger	88.703	82.084
Driftsmateriel	10.230	10.230
	<b>98.933</b>	<b>92.314</b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	60.898	65.898
	<b>60.898</b>	<b>65.898</b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	6.952	2.134
Regulering af udskudt skat	2.686	-1.554
	<b>9.638</b>	<b>580</b>

## Noter

### 5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger	Driftsmateriel
Kostpris 1. januar 2021	2.444.288	51.149
Tilgang i årets løb	165.473	0
Kostpris 31. december 2021	2.609.761	51.149
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021	1.292.163	15.345
Årets afskrivninger	88.703	10.230
Af- og nedskrivninger 31. december 2021	1.380.866	25.575
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<b>1.228.895</b>	<b>25.574</b>

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2021	Gæld 31. december 2021	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.063.553	969.444	97.737	441.590
	<b>1.063.553</b>	<b>969.444</b>	<b>97.737</b>	<b>441.590</b>

### 7 Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, t.kr. 969 er der givet pant i grunde og bygninger t.kr. 1.860, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2021 udgør t.kr. 1.229.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut t.kr. 0, har selskabet har udstedt ejerpantebreve t.kr. 600 i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2021 udgør t.kr. 1.229.

Den regnskabsmæssige værdi af de samlede pantsatte aktiver udgør pr. 31/12 2021 t.kr. 1.229.

Det samlede omfang af pantsætninger og sikkerhedsstillelser udgør pr. 31/12 2021 t.kr. 2.460.