

# ÅRSRAPPORT 2017/18

for

## *Handelsselskabet VÆGTEN 2 ApS*

Havnevej 18  
9670 Løgstør

**CVR-nr. 28976933**

13. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
Løgstør den 31. august 2018

---

Helle Christensen  
Dirigent



**Indholdsfortegnelse**

Virksomhedsoplysninger .....	4
Ledelsesberetning.....	5
Ledelsespåtegning.....	6
Anvendt regnskabspraksis.....	7
Resultatopgørelse.....	11
Balance.....	12
Noter .....	14

**Virksomhedsoplysninger**

<b>Virksomheden</b>	<b>Handelsselskabet VÆGTEN 2 ApS</b> Havnevej 18 <u>DK-9670 Løgstør</u>
Telefon	20681249
E-mail	jeff_hurup@hotmail.com
CVR-nr.	<b>28976933</b>
Stiftelsesdato	1. maj 2005
Regnskabsår	1. maj 2017 - 30. april 2018
Branche	68 20 30 Anden udlejning af boliger 64 99 00 Anden finansiell formidling undtagen forsikring og pensionsforsikring i.a.n
<b>Anpartskapital</b>	Kr. 200.000. Anpartskapitalen er <u>ikke</u> delt i flere anparter
<b>Selskabets formål</b>	er at drive virksomhed med handel og investering herunder investering i fast ejendom.
<b>Direktion</b>	<b>Helle Christensen, Direktør</b> <u>Havnevej 18, DK-9670 Løgstør</u>
<b>Tegningsregel</b>	Selskabet tegnes af en direktør alene
<b>Hjemstedskommune</b>	Vesthimmerlands (Løgstør) Kommune
<b>Pengeinstitut</b>	<b>Nykredit Bank</b> Thomas Møller Jensen, formue- og investeringsrådgiver John F. Kennedys Plads <u>DK-9100 Aalborg</u> Telefon 44 55 40 30

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at drive virksomhed med handel og investering, herunder investering i fast ejendom, herunder domicilejendom samt investering i værdipapirer.

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

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. maj 2017 - 30. april 2018 udviser et resultat på kr. 2.231, og selskabets balance pr. 30. april 2018 udviser en balancesum på kr. 9.154.460, og en egenkapital på kr. 1.347.485. I øvrigt henvises til årsregnskabet talmæssige opstilling.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

### **Forventninger til fremtiden**

Der forventes et nogenlunde uændret eller svagt stigende resultat for ejendomme det kommende regnskabsår.

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2017 - 30. april 2018 for Handelsselskabet VÆGTEN 2 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2017 - 30. april 2018.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Selskabet har besluttet fortsat at fravælge revision, idet Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Løgstør, den 20. juli 2018

### **Direktion**

Helle Christensen

**Direktør**

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Regnskabsklasse**

Årsrapporten for Handelsselskabet VÆGTEN 2 ApS for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### **Koncernregnskab**

Virksomheden opfylder betingelserne for ikke at udarbejde koncernregnskab, hvorfor dette er undladt.

### **Rapporteringsvaluta**

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### **Omregning af fremmed valuta**

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indgår i resultatopgørelsen under finansielle poster.

## **Generelt**

### **Generelt om indregning og måling**

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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

## **Resultatopgørelsen**

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Nettoomsætning**

Indtægtskriterie

Indtægterne består af:

huslejeindtægter, der er periodiseret, samt indtægter i forbindelse med fraflyttede lejere, salg af grunde og ejendomme.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende ejendomme, salg, driftsmidlers drift, lokale og administration.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter andre personaleomkostninger.

### **Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver**

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, under hensyntagen til scrapværdien.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostprisen med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes brugstider:

Bygninger:	20-50 år
Produktionsanlæg og maskiner:	5-7 år



### **Anvendt regnskabspraksis**

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar: 3-5 år

Afskrivninger indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg indregnes i resultatopgørelsen under posterne 'Andre driftsindtægter' og 'Andre driftskomkostninger'.

Udlejningsejendommene er optaget til følgende værdier:

#### **Vægtergade 14, Løgstør:**

matr. 58 C, Løgstør Bygrunde:  
kontant ejd.værdi pr. 1.10.2017 550.000 kr  
bogført værdi pr. 30.4.2018 950.000 kr

#### **Havnevej 18 (ejendomme for egen domicil)**

matr. 142 a, Løgstør Bygrunde:  
kontant ejd.værdi pr. 1.10.2017 1.850.000 kr  
bogført værdi pr. 30.4.2018 4.500.000 kr

#### **Golfparken 1, ubebygget grund**

matr. 2 BR, Ravnstrup pr. 1.10.2017 337.400 kr  
bogført værdi pr. 30.4.2018 400.000 kr

#### **Lyngvej 16, Frøstrup**

matr. 7 A, Højstrup pr. 1.10.2017 1.050.000 kr  
bogført værdi pr. 30.4.2018 1.015.785 kr

#### **Andre finansielle anlægsaktiver**

Værdipapirer, som virksomheden planlægger at beholde til udløb, måles til amortiseret kostpris opgjort på basis af den effektive rente på anskaffelsestidspunktet. Kursregulering indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Andre værdipapirer og kapitalandele måles til kursværdien på balancedagen, såfremt de er børsnoterede, eller en anslået dagsværdi, såfremt de ikke er børsnoterede.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominel værdi, reduceret med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab. Der er ikke afsat beløb til imødegåelse af tab i året, idet alle tilgodehavender anses for at indgå fuldt ud.

#### **Andre tilgodehavender**

Udgør depositum/forudbetalinger mv.

#### **Likvider**

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med ubetydelig risici for værdiforringelser.

#### **Hensatte forpligtelser**

#### **Udskudt skat**

### **Anvendt regnskabspraksis**

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

### **Finansielle gældsforpligtelser**

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes til nominel lånerestgæld. Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter, passiver**

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

### **Eventualaktiver og -forpligtelser**

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

**Resultatopgørelse**

	Note	2017/18	2016/17
Nettoomsætning		91.440	88.361
Andre eksterne omkostninger		-200.592	-204.615
<b>Bruttoresultat</b>		<b>-109.152</b>	<b>-116.254</b>
Personaleomkostninger	1	-13.320	-5.978
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-53.735	-53.733
<b>Driftsresultat</b>		<b>-176.207</b>	<b>-175.965</b>
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver		258.704	129.590
Nedskrivning af finansielle aktiver		-39.406	163.189
Finansielle omkostninger	2	-40.161	-33.412
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.930</b>	<b>83.402</b>
Andre skatter		-699	-26.693
<b>Årets resultat</b>		<b>2.231</b>	<b>56.709</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		2.231	56.709
<b>Resultatdisponering</b>		<b>2.231</b>	<b>56.709</b>

**Balance 30. april 2018**

	Note	2018	2017
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		6.865.785	5.850.000
Produktionsanlæg og maskiner		17.750	20.132
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>6.883.535</b>	<b>5.870.132</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		1.763.569	1.777.385
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>1.763.569</b>	<b>1.777.385</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>8.647.104</b>	<b>7.647.517</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		423.680	419.680
Andre tilgodehavender		6.000	6.000
<b>Tilgodehavender</b>		<b>429.680</b>	<b>425.680</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>77.676</b>	<b>34.589</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>507.356</b>	<b>460.269</b>
<b>Aktiver</b>		<b>9.154.460</b>	<b>8.107.786</b>

**Balance 30. april 2018**

	Note	2018	2017
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	3	200.000	200.000
Reserve for opskrivninger	4	639.247	599.192
Overført resultat	5	508.238	506.007
<b>Egenkapital</b>		<b>1.347.485</b>	<b>1.305.199</b>
Hensættelser til udskudt skat	6	49.987	37.990
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>49.987</b>	<b>37.990</b>
Gæld til realkreditinstitutter		4.378.563	4.372.782
Gæld til banker		0	502
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>4.378.563</b>	<b>4.373.284</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		28.000	25.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.347.609	2.363.346
Periodeafgrænsningsposter		2.816	2.967
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.378.425</b>	<b>2.391.313</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>7.756.988</b>	<b>6.764.597</b>
<b>Passiver</b>		<b>9.154.460</b>	<b>8.107.786</b>
Eventualforpligtelser	8		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	9		

**Noter**

	<b>2017/18</b>	<b>2016/17</b>
<b>1. Personalemkostninger</b>		
Andre personalemkostninger	13.320	5.978
<b>Løn- og personalemkostninger i alt</b>	<b>13.320</b>	<b>5.978</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede	1	1
Selskabets ansatte omfatter alene selskabets direktør, der i årsregnskabslovens forstand vurderes ansat.		
<b>2. Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	40.161	33.412
<b>Andre finansielle omkostninger i alt</b>	<b>40.161</b>	<b>33.412</b>
<b>3. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital primo	200.000	200.000
<b>Virksomhedskapital ultimo</b>	<b>200.000</b>	<b>200.000</b>
<b>4. Reserve for opskrivninger</b>		
Reserve for opskrivninger primo	599.192	559.138
Årets tilgang	51.353	51.351
Heraf udgør udskudt skat	-11.298	-11.297
<b>Reserve for opskrivninger ultimo</b>	<b>639.247</b>	<b>599.192</b>
<b>5. Overført resultat</b>		
Overført resultat primo	506.007	449.298
Årets tilgang	2.231	56.709
<b>Overført resultat ultimo</b>	<b>508.238</b>	<b>506.007</b>
<b>6. Hensættelser til udskudt skat, specificeret</b>		
V14 Udskudt skat	108.486	108.486
GP1+8 Udskudt skat	-1.322	-1.322
H18 Udskudt skat	-4.202	-4.202
Udskudte skatter, maskiner og inventar	3.905	4.429
Udskudt skat af skattemæssige underskudt	-56.880	-69.401
<b>Udskudt skat ultimo</b>	<b>49.987</b>	<b>37.990</b>

Noter

	2017/18	2016/17	
<b>7. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
	<b>Forfald efter 1 år</b>	<b>Forfald indenfor 1 år</b>	<b>Forfald efter 5 år</b>
Gæld til kreditinstitutter	4.378.563	0	4.378.562
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4.378.563</b>	<b>0</b>	<b>4.378.562</b>

**8. Eventualforpligtelser**

Kautionsforpligtelser:

Afgivet kautionsforpligtelse: Ingen

Veksel- og regresforpligtelser: Ingen

Verserende lejesager: Ingen

**9. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Pant i ejendomme:

Udlejningsejendom, Vægtergade 14, Løgstør

Pantebrev Nykredit, kontantlån opr. 760.000 kr

Domicil Havnevej 18, Løgstør

Pantebrev Nykredit 485.700 Euro