

# ÅRSRAPPORT 2015/16

for

## *Handelsselskabet VÆGTEN 2 ApS*

Havnevej 18  
9670 Løgstør

**CVR-nr. 28976933**

11. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
Løgstør den 31. august 2016

---

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 2015 - 30. april 2016
Branche	68 20 30 Anden udlejning af boliger 64 99 00 Anden finansiel formidling undtagen forsikring og pensionsforsikring i.a.n
Skattecenter	<u>Thisted, Thisted Kystvej 4, DK-7700 Thisted</u>
<b>Anpartskapital</b>	Kr. 200.000. Anpartskapitalen er <u>ikke</u> delt i flere anparter
<b>Selskabets formål</b>	er handel og investering.
<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>Ejerforhold</b>	Hele anpartskapitalen indehaves af Holdingselskabet af 15/2 2001 ApS
<b>Hjemstedskommune</b>	Vesthimmerlands (Løgstør) Kommune
<b>Pengeinstitut</b>	<b>Nordjyske Bank</b> kontaktperson: Henrik Korsgaard, direktør Nr. Uttrup Torv <u>DK-9400 Nørresundby</u> Telefon 9870 5300

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning af ejendomme herunder domicilejendom samt investering i værdipapirer.

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

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016 udviser et resultat på kr. -376.102, og selskabets balance pr. 30. april 2016 udviser en balancesum på kr. 8.094.666, og en egenkapital på kr. 1.208.437. I øvrigt henvises til årsregnskabets 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 2015 - 30. april 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016.

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

Det er på generalforsamlingen vedtaget, at selskabets årsregnskaber ikke skal revideres. Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet er opfyldt.

Selskabet har besluttet fortsat at fravælge revision, idet betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Løgstør, den 3. august 2016

### **Direktion**

Helle Christensen

**Direktør**

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Regnskabsklasse**

Årsrapporten for Handelsselskabet VÆGTEN 2 ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### **Rapporteringsvaluta**

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### **Omregning af fremmed valuta**

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter transaktionsdagens kurs. Monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter balancedagens valutakurser. 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 i resultatopgørelsen alle 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 afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

## **Resultatopgørelsen**

### **Nettoomsætning**

#### **Indtægtskriterie**

Indtægterne består af:

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende ejendoms-, salgs-, driftsmidlers drift, lokale- og administrationsomkostninger.

### **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 salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

### **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.

### **Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen. Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger og frasolgte driftsmidler. Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

### **Investeringsjendomme**

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

Udlejningsejendommene er optaget til følgende værdier

### **Vægtergade 14, Løgstør**

matr. 58 C,



### **Anvendt regnskabspraksis**

Løgstør Bygrunde      kontant ejdsværdi pr. 1.10.2015:      **550.000 kr**  
   bogført værdi pr. 30.4.2016:      **950.000 kr**

### **Ejendomme for egen domicil**

#### **Havnevej 18**

matr. 142 a og 142 k,

Løgstør Bygrunde      kontant ejdsværdi pr. 1.10.2015:      **1.850.000 kr**  
   bogført værdi pr. 30.4.2016:      **4.500.000 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, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres 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.

### **Likvider**

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

### **Udskudt skat**

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gælds metode som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

### **Aktuelle skatteforpligtelser**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatte.

### **Periodeafgrænsningsposter, passiver**

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter

**Anvendt regnskabspraksis**

i de efterfølgende regnskabsår.

**Eventualaktiver og -forpligtelser**

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

**Resultatopgørelse**

	Note	2015/16	2014/15
Nettoomsætning		150.028	139.678
Andre eksterne omkostninger		-285.201	-151.221
<b>Bruttoresultat</b>		<b>-135.173</b>	<b>-11.543</b>
Personaleomkostninger	1	-4.442	-4.364
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-55.723	-153.271
<b>Driftsresultat</b>		<b>-195.338</b>	<b>-169.178</b>
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver		175.332	66.369
Nedskrivning af finansielle aktiver		-406.803	217.851
Finansielle omkostninger	2	-24.411	-63.312
<b>Resultat før skat</b>		<b>-451.220</b>	<b>51.730</b>
Andre skatter		75.118	-71.629
<b>Årets resultat</b>		<b>-376.102</b>	<b>-19.899</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-376.102	-19.899
		<b>-376.102</b>	<b>-19.899</b>

**Balance 30. april 2016**

	Note	2016	2015
<b>Aktiver</b>			
Produktionsanlæg og maskiner		122.514	126.886
Investeringsejendomme		5.850.000	6.366.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>5.972.514</b>	<b>6.492.886</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		1.635.790	1.946.263
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>1.635.790</b>	<b>1.946.263</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>7.608.304</b>	<b>8.439.149</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		419.680	0
Andre tilgodehavender		6.000	6.000
<b>Tilgodehavender</b>		<b>425.680</b>	<b>6.000</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>60.682</b>	<b>38.713</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>486.362</b>	<b>44.713</b>
<b>Aktiver</b>		<b>8.094.666</b>	<b>8.483.862</b>

**Balance 30. april 2016**

	Note	2016	2015
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	3	200.000	200.000
Reserve for opskrivninger	4	559.138	433.637
Overført resultat	5	449.299	825.401
<b>Egenkapital</b>		<b>1.208.437</b>	<b>1.459.038</b>
Hensættelser til udskudt skat		0	60.608
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>0</b>	<b>60.608</b>
Gæld til realkreditinstitutter		4.375.551	4.395.702
Gæld til banker		0	887
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>4.375.551</b>	<b>4.396.589</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		25.000	25.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.467.195	2.523.531
Anden gæld		15.000	15.000
Periodeafgrænsningsposter		3.483	4.096
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.510.678</b>	<b>2.567.627</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>6.886.229</b>	<b>6.964.216</b>
<b>Passiver</b>		<b>8.094.666</b>	<b>8.483.862</b>
Eventualforpligtelser	7		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	8		

Noter

	2015/16	2014/15	
<b>1. Personaleomkostninger</b>			
Andre personaleomkostninger	4.442	4.364	
<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>4.442</b>	<b>4.364</b>	
<b>2. Finansielle omkostninger</b>			
Andre finansielle omkostninger	24.411	63.312	
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>24.411</b>	<b>63.312</b>	
<b>3. Virksomhedskapital</b>			
Virksomhedskapital primo	200.000	200.000	
<b>Virksomhedskapital ultimo</b>	<b>200.000</b>	<b>200.000</b>	
Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.			
<b>4. Reserve for opskrivninger</b>			
Reserve for opskrivninger primo	433.637	620.152	
Årets opskrivninger	51.351	-45.799	
Tilbageførsel af nedskrivninger	91.140	0	
Heraf udgør udskudt skat	-16.990	-140.716	
<b>Reserve for opskrivninger ultimo</b>	<b>559.138</b>	<b>433.637</b>	
<b>5. Overført resultat</b>			
Overført resultat primo	825.401	748.150	
Årets tilgang	-376.102	-19.899	
Overført til op-/nedskrivning på ejendom	0	97.150	
<b>Overført resultat ultimo</b>	<b>449.299</b>	<b>825.401</b>	
<b>6. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
	<b>Forfald efter 1 år</b>	<b>Forfald indenfor 1 år</b>	<b>Forfald efter 5 år</b>
Gæld til realkreditinstitutter	4.375.551	0	4.375.551
	<b>4.375.551</b>	<b>0</b>	<b>4.375.551</b>
<b>7. Eventualforpligtelser</b>			
Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.			

**Noter**

2015/16

2014/15

**8. 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