

ÅRSRAPPORT 2016/17

for

Handelsselskabet VÆGTEN 2 ApS

Havnevej 18
9670 Løgstør

CVR-nr. 28976933

12. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
Løgstør den 31. august 2017

Helle Christensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

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

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Handelsselskabet VÆGTEN 2 ApS Havnevej 18 <u>DK-9670 Løgstør</u>
Telefon	20681249
E-mail	jeff_hurup@hotmail.com
CVR-nr.	28976933
Stiftelsesdato	1. maj 2005
Regnskabsår	1. maj 2016 - 30. april 2017
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>
Anpartskapital	Kr. 200.000. Anpartskapitalen er <u>ikke</u> delt i flere anparter
Selskabets formål	er handel og investering.
Direktion	Helle Christensen, Direktør <u>Havnevej 18, DK-9670 Løgstør</u>
Tegningsregel	Selskabet tegnes af en direktør alene
Hjemstedskommune	Vesthimmerlands (Løgstør) Kommune
Pengeinstitut	Nykredit Bank 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 udlejning af ejendomme herunder domicilejendom samt investering i værdipapirer.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017 udviser et resultat på kr. 56.709, og selskabets balance pr. 30. april 2017 udviser en balancesum på kr. 8.107.786, og en egenkapital på kr. 1.305.199. 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 alt efter udviklingen i aktiemarkedet.

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017.

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 2017

Direktion

Helle Christensen
Direktør

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Handelsselskabet VÆGTEN 2 ApS for 2016/17 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 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

Anvendt regnskabspraksis

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 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 salgsmomkostninger 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.

Udlejningsejendommene er optaget til følgende værdier:

Vægtergade 14, Løgstør

matr. 58 C,

Løgstør Bygrunde	<u>kontant ejdsværdi pr. 1.10.2016:</u>	550.000 kr
	<u>bogført værdi pr. 30.4.2017:</u>	950.000 kr

Ejendomme for egen domicil

Havnevej 18

matr. 142 a og 142 k,

Løgstør Bygrunde	<u>kontant ejdsværdi pr. 1.10.2016:</u>	1.850.000 kr
	<u>bogført værdi pr. 30.4.2017:</u>	4.500.000 kr

Anvendt regnskabspraksis

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 acontoskatter.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

	Note	2016/17	2015/16
Nettoomsætning		88.361	150.028
Andre eksterne omkostninger		-184.507	-285.201
Bruttoresultat		-96.146	-135.173
Personaleomkostninger	1	-5.978	-4.442
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-53.733	-55.723
Driftsresultat		-155.857	-195.338
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver		129.590	175.332
Nedskrivning af finansielle aktiver		163.189	-406.803
Finansielle omkostninger	2	-33.412	-24.411
Resultat før skat		103.510	-451.220
Ekstraordinære omkostninger		-20.108	0
Andre skatter		-26.693	75.118
Årets resultat		56.709	-376.102
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		56.709	-376.102
		56.709	-376.102

Balance 30. april 2017

	Note	2017	2016
Aktiver			
Grunde og bygninger		5.850.000	5.850.000
Produktionsanlæg og maskiner		20.132	122.514
Materielle anlægsaktiver		5.870.132	5.972.514
Andre værdipapirer og kapitalandele		1.777.385	1.635.790
Finansielle anlægsaktiver		1.777.385	1.635.790
Anlægsaktiver		7.647.517	7.608.304
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		419.680	419.680
Andre tilgodehavender		6.000	6.000
Tilgodehavender		425.680	425.680
Likvide beholdninger		34.589	60.682
Omsætningsaktiver		460.269	486.362
Aktiver		8.107.786	8.094.666

Balance 30. april 2017

	Note	2017	2016
Passiver			
Virksomhedskapital	3	200.000	200.000
Reserve for opskrivninger	4	599.192	559.138
Overført resultat	5	506.007	449.299
Egenkapital		1.305.199	1.208.437
Hensættelser til udskudt skat		37.990	0
Hensatte forpligtelser		37.990	0
Gæld til realkreditinstitutter		4.372.782	4.375.551
Gæld til banker		502	0
Langfristede gældsforpligtelser	6	4.373.284	4.375.551
Leverandører af varer og tjenesteydelser		25.000	25.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.363.346	2.467.195
Anden gæld		0	15.000
Periodeafgrænsningsposter		2.967	3.483
Kortfristede gældsforpligtelser		2.391.313	2.510.678
Gældsforpligtelser		6.764.597	6.886.229
Passiver		8.107.786	8.094.666
Eventualforpligtelser	7		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	8		

Noter

	2016/17	2015/16	
1. Personaleomkostninger			
Andre personaleomkostninger	5.978	4.442	
Personaleomkostninger i alt	5.978	4.442	
2. Finansielle omkostninger			
Andre finansielle omkostninger	33.412	24.411	
Finansielle omkostninger i alt	33.412	24.411	
3. Virksomhedskapital			
Virksomhedskapital primo	200.000	200.000	
Virksomhedskapital ultimo	200.000	200.000	
Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.			
4. Reserve for opskrivninger			
Reserve for opskrivninger primo	559.138	433.637	
Årets opskrivninger	51.351	51.351	
Tilbageførsel af nedskrivninger	0	91.140	
Heraf udgør udskudt skat	-11.297	-16.990	
Reserve for opskrivninger ultimo	599.192	559.138	
5. Overført resultat			
Overført resultat primo	449.298	825.401	
Årets tilgang	56.709	-376.102	
Overført resultat ultimo	506.007	449.299	
6. Langfristede gældsforpligtelser			
	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	4.372.782	0	4.272.782
Gæld til banker	502		
	4.373.284	0	4.272.782
7. Eventualforpligtelser			
Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.			

Noter

2016/17

2015/16

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