

## Ejendommene Vestergade 34 & 36 ApS

Vestergade 34

7700 Thisted

CVR-nr. 29131619

### Årsrapport for 2018

14. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 15. april 2019

---

Frank Andersen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	11

## Ejendommene Vestergade 34 & 36 ApS

### Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Ejendommene Vestergade 34 & 36 ApS Vestergade 34 7700 Thisted
<b>Regnskabsår</b>	1. januar 2018 - 31. december 2018
<b>Direktion</b>	Frank Andersen
<b>Moderselskab</b>	Lafa ApS Åvænget 8 7700 Thisted
<b>Revisor</b>	REVIKON Registreret Revisionsinteressentskab Toldbodgade 4, 2. sal 7700 Thisted CVR-nr.: 15728000
<b>Pengeinstitut</b>	Sparekassen Thy Store Torv 1 7700 Thisted

## Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 for Ejendommene Vestergade 34 & 36 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. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Thisted, den 15. april 2019

**Direktion**

Frank Andersen

Ejendommene Vestergade 34 & 36 ApS

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Ejendommene Vestergade 34 & 36 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendommene Vestergade 34 & 36 ApS for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De 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 Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors 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 opstilling af årsregnskabet, er Deres 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, De 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.

Thisted, den 15. april 2019

**REVIKON**

**Registreret Revisionsinteressentskab**

CVR-nr. 15728000

Jens Damsgaard  
Registreret revisor  
mne16902

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i ejendomsdrift, udlejning og køb og salg af fast ejendom samt finansiering.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 udviser et resultat på kr. 274.048, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en balancesum på kr. 6.825.480, og en egenkapital på kr. 1.966.791.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

### Væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Der er ikke sket væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold.

## Resultatopgørelse

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>454.445</b>	<b>399.358</b>
Andre finansielle indtægter		4.634	5.025
Finansielle omkostninger		-113.538	-124.184
<b>Resultat før skat</b>		<b>345.541</b>	<b>280.199</b>
Skat af årets resultat	1	-71.493	-57.094
<b>Årets resultat</b>		<b>274.048</b>	<b>223.105</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		120.000	120.000
Overført resultat		154.048	103.105
<b>Resultatdisponering</b>		<b>274.048</b>	<b>223.105</b>

Ejendommene Vestergade 34 & 36 ApS

Balance 31. december 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		6.629.000	6.629.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>6.629.000</u>	<u>6.629.000</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>6.629.000</u>	<u>6.629.000</u>
Tilgodehavende selskabsskat		0	1.034
Andre tilgodehavender		4.003	644
Periodeafgrænsningsposter		12.521	12.434
<b>Tilgodehavender</b>		<u>16.524</u>	<u>14.112</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>179.956</u>	<u>201.420</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>196.480</u>	<u>215.532</u>
<b>Aktiver</b>		<u>6.825.480</u>	<u>6.844.532</u>



## Balance 31. december 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	2	250.000	250.000
Overført resultat	3	1.596.791	1.442.743
Udbytte for regnskabsåret	4	120.000	120.000
<b>Egenkapital</b>		<b>1.966.791</b>	<b>1.812.743</b>
Hensættelser til udskudt skat		998.507	995.302
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>998.507</b>	<b>995.302</b>
Gæld til kreditinstitutter		3.526.979	3.708.735
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>3.526.979</b>	<b>3.708.735</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		177.139	174.944
Modtagne forudbetalinger fra kunder		31.750	40.150
Leverandører af varer og tjenesteydelser		16.627	20.469
Gæld til tilknyttede virksomheder		7.246	8.280
Selskabsskat		13.288	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		87.153	83.909
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>333.203</b>	<b>327.752</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>3.860.182</b>	<b>4.036.487</b>
<b>Passiver</b>		<b>6.825.480</b>	<b>6.844.532</b>
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		

## Noter

	2018	2017	
<b>1. Skat af årets resultat</b>			
Skat af årets resultat	68.288	53.966	
Regulering hensættelse til udskudt skat	3.205	3.128	
	<u>71.493</u>	<u>57.094</u>	
<b>2. Virksomhedskapital</b>			
Saldo primo	250.000	250.000	
Saldo ultimo	<u>250.000</u>	<u>250.000</u>	
Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.			
<b>3. Overført resultat</b>			
Saldo primo	1.442.743	1.339.638	
Årets tilgang	154.048	103.105	
Saldo ultimo	<u>1.596.791</u>	<u>1.442.743</u>	
<b>4. Udbytte for regnskabsåret</b>			
Saldo primo	120.000	120.000	
Årets tilgang	120.000	120.000	
Årets afgang	-120.000	-120.000	
Saldo ultimo	<u>120.000</u>	<u>120.000</u>	
<b>5. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	3.526.979	177.139	2.747.361
	<u>3.526.979</u>	<u>177.139</u>	<u>2.747.361</u>

**6. Eventualforpligtelser**

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Lafa ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

**7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.kr. 3.704 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør t.kr. 6.629.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for Ejendommene Vestergade 34 & 36 ApS for 2018 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.

## Generelt

### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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 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

### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

### Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

## 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, realiserede og urealiserede kursgevinster-og tab og amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### 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.

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommene. Dagsværdien er opgjort som et afkastkrav på mellem 5 og 7 %, afhængig af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### 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 for betalte acontoskatter.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under 'Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme'.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Eventualaktiver og -forpligtelser

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