

Ejendommene Vestergade 34 & 36 ApS

Vestergade 34

7700 Thisted

CVR-nr. 29131619

Årsrapport for 2017

13. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 30. april 2018

Frank Andersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Ledespåtegning	5
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ejendommene Vestergade 34 & 36 ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Ejendommene Vestergade 34 & 36 ApS Vestergade 34 7700 Thisted
Regnskabsår	1. januar 2017 - 31. december 2017
Direktion	Frank Andersen
Moderselskab	Lafa ApS Åvænget 8 7700 Thisted
Revisor	REVIKON Registreret Revisionsinteressentskab Toldbodgade 4, 2. sal 7700 Thisted CVR-nr.: 15728000
Pengeinstitut	Sparekassen Thy Store Torv 1 7700 Thisted

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 2017 - 31. december 2017 udviser et resultat på kr. 223.105, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en balancesum på kr. 6.844.532, og en egenkapital på kr. 1.812.743.

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.

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Thisted, den 30. april 2018

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 2017 - 31. december 2017 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 30. april 2018

REVIKON

Registreret Revisionsinteressentskab

CVR-nr. 15728000

Jens Damsgaard
Registreret revisor
mne16902

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Ejendommene Vestergade 34 & 36 ApS for 2017 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

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

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 og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Indtægter fra husleje indregnes som omsætning i takt med leveringen af ydelsen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til lokaler og administration.

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 indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer 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 er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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. Investeringsejendomme indregnes på erhvervestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme 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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominel værdi, reduceret med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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.

Eventualaktiver og -forpligtelser

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

Resultatopgørelse

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		399.358	376.863
Andre finansielle indtægter		5.025	0
Finansielle omkostninger		-124.184	-254.964
Resultat før skat		280.199	121.899
Skat af årets resultat	1	-57.094	-68.458
Årets resultat		223.105	53.441
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		120.000	120.000
Overført resultat		103.105	-66.559
Resultatdisponering		223.105	53.441

Ejendommene Vestergade 34 & 36 ApS

Balance 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		<u>6.629.000</u>	<u>6.629.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>6.629.000</u>	<u>6.629.000</u>
Anlægsaktiver		<u>6.629.000</u>	<u>6.629.000</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	23.361
Tilgodehavende selskabsskat		1.034	0
Andre tilgodehavender		644	952
Periodeafgrænsningsposter		<u>12.434</u>	<u>12.243</u>
Tilgodehavender		<u>14.112</u>	<u>36.556</u>
Likvide beholdninger		<u>201.420</u>	<u>260.052</u>
Omsætningsaktiver		<u>215.532</u>	<u>296.608</u>
Aktiver		<u>6.844.532</u>	<u>6.925.608</u>

Balance 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	2	250.000	250.000
Overført resultat	3	1.442.743	1.339.639
Udbytte for regnskabsåret	4	120.000	120.000
Egenkapital		1.812.743	1.709.639
Hensættelser til udskudt skat		995.302	992.174
Hensatte forpligtelser		995.302	992.174
Gæld til realkreditinstitutter		3.708.735	3.889.429
Langfristede gældsforpligtelser	5	3.708.735	3.889.429
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		174.944	169.668
Modtagne forudbetalinger fra kunder		40.150	46.850
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.469	18.305
Gæld til tilknyttede virksomheder		8.280	0
Selskabsskat		0	24.400
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		83.909	75.143
Kortfristede gældsforpligtelser		327.752	334.366
Gældsforpligtelser		4.036.487	4.223.795
Passiver		6.844.532	6.925.608
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		

Noter

	2017	2016
1. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	53.966	48.400
Regulering hensættelse til udskudt skat	3.128	20.058
	<u>57.094</u>	<u>68.458</u>

2. Virksomhedskapital

Saldo primo	<u>250.000</u>	<u>250.000</u>
Saldo ultimo	<u>250.000</u>	<u>250.000</u>

Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

3. Overført resultat

Saldo primo	1.339.638	1.406.198
Årets tilgang	103.105	-66.559
Saldo ultimo	<u>1.442.743</u>	<u>1.339.639</u>

4. Udbytte for regnskabsåret

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>

5. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	<u>3.708.735</u>	<u>174.944</u>	<u>2.934.209</u>
	3.708.735	174.944	2.934.209

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. 3.884 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør t.kr. 6.629.