

Ejendommene Vestergade 34 & 36 ApS

Vestergade 34

7700 Thisted

CVR-nr. 29131619

Årsrapport for 2016

12. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 10. maj 2017

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 2016 - 31. december 2016
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 2016 - 31. december 2016 udviser et resultat på kr. 53.441, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en balancesum på kr. 6.925.608, og en egenkapital på kr. 1.709.639.

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.

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016.

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 10. maj 2017

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 2016 - 31. december 2016 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 10. maj 2017

REVIKON

Registreret Revisionsinteressentskab

CVR-nr. 15728000

Jens Damsgaard
Registreret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Ejendommene Vestergade 34 & 36 ApS for 2016 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 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

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 erhvervelsestidspunktet 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, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til nettorealiseringsværdien for at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Udbytte, som foreslås udbetalt for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

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	2016 kr.	2015 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		376.863	422.027
Andre finansielle indtægter		0	117.859
Finansielle omkostninger		-254.964	-134.566
Resultat før skat		121.899	405.320
Skat af årets resultat	1	-68.458	-71.512
Årets resultat		53.441	333.808
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		120.000	120.000
Overført resultat		-66.559	213.808
Resultatdisponering		53.441	333.808

Ejendommene Vestergade 34 & 36 ApS

Balance 31. december 2016

	Note	2016 kr.	2015 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		23.361	25.108
Andre tilgodehavender		952	2.912
Periodeafgrænsningsposter		12.243	11.982
Tilgodehavender		<u>36.556</u>	<u>40.002</u>
Likvide beholdninger		<u>260.052</u>	<u>335.222</u>
Omsætningsaktiver		<u>296.608</u>	<u>375.224</u>
Aktiver		<u>6.925.608</u>	<u>7.004.224</u>

Balance 31. december 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	2	250.000	250.000
Overført resultat	3	1.339.639	1.406.198
Udbytte for regnskabsåret	4	120.000	120.000
Egenkapital		1.709.639	1.776.198
Hensættelser til udskudt skat		992.174	972.116
Hensatte forpligtelser		992.174	972.116
Gæld til realkreditinstitutter		3.889.429	3.933.953
Langfristede gældsforpligtelser	5	3.889.429	3.933.953
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		169.668	167.037
Modtagne forudbetalinger fra kunder		46.850	47.950
Leverandører af varer og tjenesteydelser		18.305	20.558
Selskabsskat		24.400	27.396
Anden gæld		75.143	59.016
Kortfristede gældsforpligtelser		334.366	321.957
Gældsforpligtelser		4.223.795	4.255.910
Passiver		6.925.608	7.004.224
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		
Selskabets væsentligste aktiviteter	8		

Noter

	2016	2015
1. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	48.400	55.396
Regulering hensættelse til udskudt skat	20.058	16.116
	<u>68.458</u>	<u>71.512</u>

2. Virksomhedskapital

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

Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

3. Overført resultat

Saldo primo	1.406.198	1.192.390
Årets tilgang	-66.559	213.808
Saldo ultimo	<u>1.339.639</u>	<u>1.406.198</u>

4. Udbytte for regnskabsåret

Saldo primo	120.000	0
Årets tilgang	120.000	120.000
Årets afgang	-120.000	0
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 realkreditinstitutter	3.889.429	169.668	3.309.106
	<u>3.889.429</u>	<u>169.668</u>	<u>3.309.106</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. 4.229 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør t.kr. 6.629.

8. Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er ejendomsdrift, udlejning og køb og salg af fast ejendom samt finansiering.