

Ejendomsselskabet Vestergade 14, Thisted ApS

Møllevang 1, 7700 Thisted

CVR-nr. 30 98 70 39

Årsrapport

1. september 2015 - 31. august 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. januar 2017.

Tove Reseke
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. september 2015 - 31. august 2016	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. september 2015 - 31. august 2016 for Ejendomsselskabet Vestergade 14, Thisted ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. august 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2015 - 31. august 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Thisted, den 5. januar 2017

Direktion

Thomas Reseke
direktør

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Vestergade 14, Thisted ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Vestergade 14, Thisted ApS for regnskabsåret 1. september 2015 - 31. august 2016. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. august 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2015 - 31. august 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Thisted, den 5. januar 2017

BRANDT

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 49 21 45

Stig R. Enevoldsen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Vestergade 14, Thisted ApS Møllevang 1 7700 Thisted
	CVR-nr.: 30 98 70 39
	Hjemsted: Thisted
	Regnskabsår: 1. september - 31. august
Direktion	Thomas Reseke, Møllevang 1, Thisted, direktør
Revision	BRANDT Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Thyparken 10 7700 Thisted
Modervirksomhed	Selskabets modervirksomhed er Reseke Holding ApS. Modervirksomheden aflægger ikke koncernregnskab jf. årsregnskabslovens bestemmelser herom.

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Hovedaktiviteten består af investering og udlejning af fast ejendom og anden dermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der har ikke været væsentlig usikkerhed eller usædvanlige forhold, der har påvirket indregningen eller målingen.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Vestergade 14, Thisted ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår under andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for afdækning af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen.

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af forventede fremtidige transaktioner, indregnes på egenkapitalen under overført resultat for så vidt angår den effektive del af sikringen. Den ineffektive del af sikringen indregnes i resultatopgørelsen. Når det sikrede efterfølgende indregnes, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen til samme post som den sikrede transaktion.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Andre eksterne omkostninger omfatter lokaleomkostninger samt administrationsomkostninger.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger 50 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab til nettorealisationsværdien.

Egenkapital - udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsselskabet Vestergade 14, Thisted ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. september - 31. august

<u>Note</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
Bruttofortjeneste	876.777	870.655
1 Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-112.655	-112.655
Driftsresultat	764.122	758.000
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	15.843	14.909
Andre finansielle indtægter	15	62
Andre finansielle omkostninger	-371.047	-386.504
Resultat før skat	408.933	386.467
2 Skat af årets resultat	-89.965	-82.132
Årets resultat	318.968	304.335
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	318.968	304.335
Disponeret i alt	318.968	304.335

Balance 31. august

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	9.166.839	9.279.494
Materielle anlægsaktiver i alt	9.166.839	9.279.494
Anlægsaktiver i alt	9.166.839	9.279.494
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	354.693	307.026
Tilgodehavender i alt	354.693	307.026
Likvide beholdninger	462.838	462.822
Omsætningsaktiver i alt	817.531	769.848
Aktiver i alt	9.984.370	10.049.342

Balance 31. august

Passiver

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Egenkapital		
4 Virksomhedskapital	125.000	125.000
5 Overført resultat	1.356.073	1.040.954
Egenkapital i alt	1.481.073	1.165.954
Hensatte forpligtelser		
6 Hensættelser til udskudt skat	525.306	402.322
Hensatte forpligtelser i alt	525.306	402.322
Gældsforpligtelser		
7 Gæld til realkreditinstitutter	4.498.072	4.899.367
Deposita	210.000	210.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4.708.072	5.109.367
Kortfristet del af langfristet gæld	412.946	411.056
Gæld til pengeinstitutter	1.708.639	1.813.323
Anden gæld	1.148.334	1.147.320
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.269.919	3.371.699
Gældsforpligtelser i alt	7.977.991	8.481.066
Passiver i alt	9.984.370	10.049.342

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
9 Eventualposter

Noter

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
1. Afskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivning på bygninger	<u>112.655</u>	<u>112.655</u>
	<u>112.655</u>	<u>112.655</u>
2. Skat af årets resultat		
Koncernrefusion sambeskatning	-34.105	-45.304
Årets regulering af udskudt skat	122.984	153.836
Udskudt skat vedrørende egenkapitalposter	<u>1.086</u>	<u>-26.400</u>
	<u>89.965</u>	<u>82.132</u>
3. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. september 2015	<u>10.112.727</u>	<u>10.112.727</u>
Kostpris 31. august 2016	<u>10.112.727</u>	<u>10.112.727</u>
Af- og nedskrivninger 1. september 2015	-833.233	-720.578
Årets af-/nedskrivninger	<u>-112.655</u>	<u>-112.655</u>
Af- og nedskrivninger 31. august 2016	<u>-945.888</u>	<u>-833.233</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. august 2016	<u>9.166.839</u>	<u>9.279.494</u>

Noter

	<u>31/8 2016</u>	<u>31/8 2015</u>
4. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. september 2015	125.000	125.000
	125.000	125.000
Selskabskapitalen består af anparter á nominelt kr. 1.000, eller multipla heraf.		
5. Overført resultat		
Overført resultat 1. september 2015	1.040.954	643.016
Årets overførte overskud eller underskud	318.968	304.335
Regulering af renteswap til dagsværdi før skat	-4.935	120.003
Skat af egenkapitalpostering	1.086	-26.400
	1.356.073	1.040.954
6. Hensættelser til udskudt skat		
Hensættelser til udskudt skat 1. september 2015	402.322	248.486
Årets regulering af udskudt skat	122.984	153.836
	525.306	402.322
7. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter	4.911.018	5.310.423
	4.911.018	5.310.423
Heraf forfalder inden for 1 år	-412.946	-411.056
	4.498.072	4.899.367
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	2.993.835	3.413.355

Noter

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 5.059 (bogført værdi t.kr. 4.911), er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. august 2016 udgør t.kr. 9.167.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 1.760, der giver pengeinstitutter pant i ovenstående grunde og bygninger.

Af selskabets likvide beholdning er t.kr. 463 indsat på en deponeringskonto, som er stillet til sikkerhed for finansielle instrumenter.

9. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Reseke Holding ApS som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.