

**Ejendomsselskabet Vestergade 14,  
Thisted ApS**  
Møllevang 1, 7700 Thisted

**CVR-nr. 30 98 70 39**

**Årsrapport**

**1. september 2017 - 31. august 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. januar 2019.

---

Thomas Reseke  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. september 2017 - 31. august 2018</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. september 2017 - 31. august 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2017 - 31. august 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Thisted, den 31. januar 2019

### **Direktion**

Thomas Reseke  
direktør

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Vestergade 14, Thisted ApS

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Vestergade 14, Thisted ApS for regnskabsåret 1. september 2017 - 31. august 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2017 - 31. august 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet ”Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA’s Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

---

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

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Thisted, den 31. januar 2019

### **BRANDT**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 25 49 21 45

**Stig R. Enevoldsen**

statsautoriseret revisor  
mne30151

## Selskabsoplysninger

---

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

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Vestergade 14, Thisted ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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 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 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 i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er beregnet til sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med eventuelle ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen.

## 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 indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen 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 i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte 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 eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	4.350.000 kr.

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

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### 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 kildeskatte 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>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>705.237</b>	<b>874.570</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-112.655	-112.655
<b>Driftsresultat</b>	<b>592.582</b>	<b>761.915</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	24.562	21.417
Øvrige finansielle omkostninger	-246.381	-365.370
<b>Resultat før skat</b>	<b>370.763</b>	<b>417.962</b>
1 Skat af årets resultat	-81.568	-91.951
<b>Årets resultat</b>	<b>289.195</b>	<b>326.011</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	289.195	326.011
<b>Disponeret i alt</b>	<b>289.195</b>	<b>326.011</b>

**Balance 31. august**


---

<b>Aktiver</b>		<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
2	Grunde og bygninger	<u>8.941.529</u>	<u>9.054.184</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>8.941.529</u>	<u>9.054.184</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>8.941.529</u></b>	<b><u>9.054.184</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	<u>344.824</u>	<u>415.254</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>344.824</u>	<u>415.254</u>
	Likvide beholdninger	<u>305.753</u>	<u>305.753</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>650.577</u></b>	<b><u>721.007</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>9.592.106</u></b>	<b><u>9.775.191</u></b>

**Balance 31. august**

<b>Passiver</b>		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Note			
<b>Egenkapital</b>			
	Virksomhedskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	2.219.435	1.859.382
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>2.344.435</u></b>	<b><u>1.984.382</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
3	Hensættelser til udskudt skat	704.281	644.694
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>704.281</u></b>	<b><u>644.694</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter	4.484.442	4.497.791
	Deposita	210.000	210.000
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.694.442</u>	<u>4.707.791</u>
4	Gældsforpligtelser	13.313	12.353
	Gæld til pengeinstitutter	931.790	1.614.223
	Gæld til tilknyttede virksomheder	214.144	0
	Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	41.966	22.571
	Anden gæld	647.735	789.177
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.848.948</u>	<u>2.438.324</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>6.543.390</u></b>	<b><u>7.146.115</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>9.592.106</u></b>	<b><u>9.775.191</u></b>
<b>5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>			
<b>6 Eventualposter</b>			

## Egenkapitalopgørelse

---

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. september 2016	125.000	1.356.073	1.481.073
Årets overførte overskud eller underskud	0	326.011	326.011
Regulering af renteswap til dagsværdi før skat	0	227.306	227.306
Skat af egenkapitalposter	0	-50.008	-50.008
Egenkapital 1. september 2017	125.000	1.859.382	1.984.382
Årets overførte overskud eller underskud	0	289.195	289.195
Regulering af renteswap til dagsværdi før skat	0	90.843	90.843
Skat af egenkapitalposter	0	-19.985	-19.985
	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>2.219.435</u></b>	<b><u>2.344.435</u></b>

**Noter**

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>		
<b>1. Skat af årets resultat</b>				
Skat af årets resultat	41.966	22.571		
Årets regulering af udskudt skat	59.587	119.388		
Udskudt skat vedrørende egenkapitalposter	-19.985	-50.008		
	<b><u>81.568</u></b>	<b><u>91.951</u></b>		
	<u>31/8 2018</u>	<u>31/8 2017</u>		
<b>2. Grunde og bygninger</b>				
Kostpris 1. september 2017	10.112.727	10.112.727		
<b>Kostpris 31. august 2018</b>	<b><u>10.112.727</u></b>	<b><u>10.112.727</u></b>		
Af- og nedskrivninger 1. september 2017	-1.058.543	-945.888		
Årets af-/nedskrivninger	-112.655	-112.655		
<b>Af- og nedskrivninger 31. august 2018</b>	<b><u>-1.171.198</u></b>	<b><u>-1.058.543</u></b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. august 2018</b>	<b><u>8.941.529</u></b>	<b><u>9.054.184</u></b>		
<b>3. Hensættelser til udskudt skat</b>				
Hensættelser til udskudt skat 1. september 2017	644.694	525.306		
Udskudt skat af årets resultat	59.587	119.388		
	<b><u>704.281</u></b>	<b><u>644.694</u></b>		
<b>4. Gældsforpligtelser</b>				
	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>	<u>Gæld i alt</u>	<u>Gæld i alt</u>
	<u>første år</u>	<u>efter 5 år</u>	<u>31/8 2018</u>	<u>31/8 2017</u>
Gæld til realkreditinstitutter	13.313	2.590.918	4.497.755	4.510.144
Deposita	0	0	210.000	210.000
	<b><u>13.313</u></b>	<b><u>2.590.918</u></b>	<b><u>4.707.755</u></b>	<b><u>4.720.144</u></b>

## Noter

---

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.633 t.kr. (bogført værdi t.kr. 4.498) er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. august 2018 udgør 8.942 t.kr.

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

Af selskabets likvide beholdninger er t.kr. 306 indsat på en deponeringskonto, som er stillet til sikkerhed for finansielle instrumenter.

### 6. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Reseke Holding ApS som administrationselskab 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.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.