

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

CVR-nr. 30 98 70 39

Årsrapport

1. september 2016 - 31. august 2017

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

Thomas Reseke
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. september 2016 - 31. august 2017	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. september 2016 - 31. august 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2016 - 31. august 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Thisted, den 29. januar 2018

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 2016 - 31. august 2017. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 revisorer standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorerets 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 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2016 - 31. august 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 29. januar 2018

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

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.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har med virkning fra 1. september 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændringer til indregning og måling:

Årlig revurdering af restværdier på materielle anlægsaktiver

Der skal fremover foretages årlig revurdering af restværdier på materielle anlægsaktiver. Selskabet har væsentlige restværdier på materielle anlægsaktiver, men vurderingen af disse er ikke ændret i år.

Bortset fra ovenstående samt nye og ændrede præsentations- og oplysningskrav som følge af lov nr. 738 af 1. juni 2015 er årsregnskabet 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 nettorealisationsværdien 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 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.

Anvendt regnskabspraksis

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>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
Bruttofortjeneste	874.570	876.777
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-112.655	-112.655
Driftsresultat	761.915	764.122
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	21.417	15.843
Andre finansielle indtægter	0	15
Øvrige finansielle omkostninger	-365.370	-371.047
Resultat før skat	417.962	408.933
1 Skat af årets resultat	-91.951	-89.965
Årets resultat	326.011	318.968
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	326.011	318.968
Disponeret i alt	326.011	318.968

Balance 31. august

Aktiver		<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
2	Grunde og bygninger	<u>9.054.184</u>	<u>9.166.839</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>9.054.184</u>	<u>9.166.839</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>9.054.184</u>	<u>9.166.839</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	<u>392.683</u>	<u>354.693</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>392.683</u>	<u>354.693</u>
	Likvide beholdninger	<u>305.753</u>	<u>462.838</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>698.436</u>	<u>817.531</u>
	Aktiver i alt	<u>9.752.620</u>	<u>9.984.370</u>

Balance 31. august

Passiver	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Note</u>		
Egenkapital		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	1.859.382	1.356.073
Egenkapital i alt	<u>1.984.382</u>	<u>1.481.073</u>
 Hensatte forpligtelser		
3 Hensættelser til udskudt skat	644.694	525.306
Hensatte forpligtelser i alt	<u>644.694</u>	<u>525.306</u>
 Gældsforpligtelser		
4 Gæld til realkreditinstitutter	4.497.791	4.498.072
Deposita	210.000	210.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.707.791</u>	<u>4.708.072</u>
Gældsforpligtelser	12.353	412.946
Gæld til pengeinstitutter	1.614.223	1.708.639
Anden gæld	789.177	1.148.334
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.415.753</u>	<u>3.269.919</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>7.123.544</u>	<u>7.977.991</u>
 Passiver i alt	<u>9.752.620</u>	<u>9.984.370</u>
 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6 Eventualposter		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. september 2015	125.000	1.040.954	1.165.954
Årets overførte overskud eller underskud	0	318.968	318.968
Regulering af renteswap til dagsværdi før skat	0	-4.935	-4.935
Skat af egenkapitalposter	0	1.086	1.086
Egenkapital 1. september 2016	<u>125.000</u>	<u>1.356.073</u>	<u>1.481.073</u>
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
	<u>125.000</u>	<u>1.859.382</u>	<u>1.984.382</u>

Noter

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
1. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	22.571	-34.105
Årets regulering af udskudt skat	119.388	122.984
Udskudt skat vedrørende egenkapitalposter	-50.008	1.086
	<u>91.951</u>	<u>89.965</u>
	<u>31/8 2017</u>	<u>31/8 2016</u>
2. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. september 2016	<u>10.112.727</u>	<u>10.112.727</u>
Kostpris 31. august 2017	<u>10.112.727</u>	<u>10.112.727</u>
Af- og nedskrivninger 1. september 2016	-945.888	-833.233
Årets af-/nedskrivninger	-112.655	-112.655
Af- og nedskrivninger 31. august 2017	<u>-1.058.543</u>	<u>-945.888</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. august 2017	<u>9.054.184</u>	<u>9.166.839</u>
3. Hensættelser til udskudt skat		
Hensættelser til udskudt skat 1. september 2016	525.306	402.322
Udskudt skat af årets resultat	119.388	122.984
	<u>644.694</u>	<u>525.306</u>
4. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter	<u>4.510.144</u>	<u>4.911.018</u>
	4.510.144	4.911.018
Heraf forfalder inden for 1 år	-12.353	-412.946
	<u>4.497.791</u>	<u>4.498.072</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>3.094.629</u>	<u>2.993.835</u>

Noter

5. **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.646 t.kr. (bogført værdi t.kr. 4.510) er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. august 2017 udgør 9.054 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.