

Ejendomsselskabet Vestergade 4 ApS

Mågevej 5, 7600 Struer

CVR-nr. 31 08 40 08

Årsrapport

2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. juni 2018.

Helle Pedersen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 for Ejendomsselskabet Vestergade 4 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. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Struer, den 15. juni 2018

Direktion

Helle Pedersen
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet

Til anpartshaveren i Ejendomsselskabet Vestergade 4 ApS

Vi har udført review af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Vestergade 4 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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 review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke 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 - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Struer, den 15. juni 2018

KRØYER PEDERSEN

Statsautoriserede Revisorer I/S
CVR-nr. 89 22 49 18

Bent N. Rønne
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 26812

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Vestergade 4 ApS Mågevej 5 7600 Struer
	CVR-nr.: 31 08 40 08
	Hjemsted: Struer
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 10. regnskabsår
Direktion	Helle Pedersen, Mågevej 5, 7600 Struer, direktør
Revisor	KRØYER PEDERSEN Statsautoriserede Revisorer I/S
Bankforbindelse	Sparekassen Thy, Struer
Modervirksomhed	HDP Holding ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af besiddelse af fast ejendom og anden dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 69 t.kr. mod 78 t.kr. sidste år.

Årets resultat har i 2017 udgjort et underskud på 91 t.kr. mod et underskud sidste år på 57 t.kr.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på balancedagen på 2.703 t.kr. mod 2.728 t.kr. sidste år, svarende til et fald på 25 t.kr.

Egenkapitalen udgør på balancedagen -371 t.kr., svarende til en egenfinansiering på -13,7 % af de samlede aktiver på 2.703 t.kr., hvilket er et fald på 3,4 procentpoint i forhold til sidste år.

Selskabet forventer at kunne reetablere kapitalen gennem fremtidig indtjening, og at den fornødne likviditet kan fremskaffes. Årsrapporten er derfor aflagt under forudsætning af fortsat drift, men der er betydelig usikkerhed herom.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Vestergade 4 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets afskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. 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).

Anvendt regnskabspraksis

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.

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

Bygninger	30 år
-----------	-------

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

Leasingkontrakter

Leasingkontrakter vedrørende materielle anlægsaktiver, hvor selskabet har alle væsentlige risici og fordele forbundet med ejendomsretten (finansiel leasing), måles ved første indregning i balancen til laveste værdi af dagsværdi og nutidsværdien af de fremtidige leasingydelser. Ved beregning af nutidsværdien anvendes leasingaftalens interne rentefod eller alternativt virksomhedens lånerente som diskonteringsfaktor. Finansielt leasede aktiver behandles herefter som øvrige tilsvarende materielle anlægsaktiver.

Den kapitaliserede restleasingforpligtelse indregnes i balancen som en gældsforpligtelse, og leasingydelsens rentedel indregnes over kontraktens løbetid i resultatopgørelsen.

Alle øvrige leasingkontrakter betragtes som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasingaftaler og lejeaftaler oplyses under eventualposter.

Tilgodehavender

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

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Bruttofortjeneste	69.183	77.827
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>-33.934</u>	<u>-33.934</u>
Resultat før finansielle poster	35.249	43.893
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-125.938</u>	<u>-100.413</u>
Resultat før skat	-90.689	-56.520
Skat af årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>
Årets resultat	<u>-90.689</u>	<u>-56.520</u>
 Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	<u>-90.689</u>	<u>-56.520</u>
Disponeret i alt	<u>-90.689</u>	<u>-56.520</u>

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Anlægsaktiver		
3 Grunde og bygninger	2.614.118	2.648.052
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.614.118</u>	<u>2.648.052</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>2.614.118</u>	<u>2.648.052</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	20.100	7.500
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	38.075	38.075
Andre tilgodehavender	0	285
Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse	30.694	34.000
Tilgodehavender i alt	<u>88.869</u>	<u>79.860</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>88.869</u>	<u>79.860</u>
Aktiver i alt	<u>2.702.987</u>	<u>2.727.912</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Note			
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	125.000	125.000
4	Overført resultat	-495.509	-404.820
	Egenkapital i alt	-370.509	-279.820
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	2.016.887	2.121.729
	Deposita	29.250	29.250
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.046.137</u>	<u>2.150.979</u>
5	Gældsforpligtelser	106.521	0
	Gæld til pengeinstitutter	847.038	800.857
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	33.000	14.500
	Gæld til tilknyttede virksomheder	875	875
	Anden gæld	39.925	40.521
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.027.359</u>	<u>856.753</u>
	Gældsforpligtelser i alt	3.073.496	3.007.732
	Passiver i alt	2.702.987	2.727.912
1	Usikkerhed om going concern		
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7	Eventualposter		

Noter

1. Usikkerhed om going concern

Selskabet forventer at kunne reetablere kapitalen gennem fremtidig indtjening, og at den fornødne likviditet kan fremskaffes. Årsrapporten er derfor aflagt under forudsætning af fortsat drift, men der er betydelig usikkerhed herom.

	<u>2017</u>	<u>2016</u>		
2. Personaleomkostninger				
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>		
	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>		
3. Grunde og bygninger				
Kostpris 1. januar	<u>3.018.011</u>	<u>3.018.011</u>		
Kostpris 31. december	<u>3.018.011</u>	<u>3.018.011</u>		
Afskrivninger 1. januar	-369.959	-336.025		
Årets af-/nedskrivninger	<u>-33.934</u>	<u>-33.934</u>		
Afskrivninger 31. december	<u>-403.893</u>	<u>-369.959</u>		
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>2.614.118</u>	<u>2.648.052</u>		
4. Overført resultat				
Overført resultat 1. januar	-404.820	-348.300		
Årets overførte underskud	<u>-90.689</u>	<u>-56.520</u>		
	<u>-495.509</u>	<u>-404.820</u>		
5. Gældsforpligtelser				
	<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>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
Gæld til realkreditinstitutter	106.521	1.624.393	2.123.408	2.121.729
Deposita	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>29.250</u>	<u>29.250</u>
	<u>106.521</u>	<u>1.624.393</u>	<u>2.152.658</u>	<u>2.150.979</u>

Noter

6. **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.157 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 2.614 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 250 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevne giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

7. **Eventualposter**

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med HDP Holding ApS, CVR-nr. 30 89 76 09 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabskat.

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.