

# Ejendomsselskabet Vestergade 4 ApS

Mågevej 5, 7600 Struer

CVR-nr. 31 08 40 08

## Årsrapport

2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. maj 2017.

---

Helle Pedersen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Struer, den 26. maj 2017

### **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 2016, 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Struer, den 26. maj 2017

#### **KRØYER PEDERSEN**

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

Bent N. Rønne  
statsautoriseret revisor

**Selskabsoplysninger**

---

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Vestergade 4 ApS Mågevej 5 7600 Struer
	CVR-nr.: 31 08 40 08
	Hjemsted: Struer
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 9. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Helle Pedersen, Mågevej 5, 7600 Struer, direktør
<b>Revisor</b>	KRØYER PEDERSEN Statsautoriserede Revisorer I/S
<b>Bankforbindelse</b>	Sparekassen Thy, Struer
<b>Modervirksomhed</b>	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 78 t.kr. mod 85 t.kr. sidste år.

Årets resultat har i 2016 udgjort et underskud på 57 t.kr. mod et underskud sidste år på 36 t.kr.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på balancedagen på 2.728 t.kr. mod 2.762 t.kr. sidste år, svarende til et fald på 34 t.kr.

Egenkapitalen udgør på balancedagen -280 t.kr., svarende til en egenfinansiering på -10,3 % af de samlede aktiver på 2.728 t.kr., hvilket er et fald på 2,2 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.

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 mellemværende 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.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien 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>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>77.827</b>	<b>85.024</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>-33.934</u>	<u>-33.934</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>43.893</b>	<b>51.090</b>
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-100.413</u>	<u>-87.312</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>-56.520</b>	<b>-36.222</b>
Skat af årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>-56.520</u></b>	<b><u>-36.222</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	<u>-56.520</u>	<u>-36.222</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>-56.520</u></b>	<b><u>-36.222</u></b>

**Balance 31. december**


---

<b>Aktiver</b>		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Grunde og bygninger	<u>2.648.052</u>	<u>2.681.986</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.648.052</u>	<u>2.681.986</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>2.648.052</u></b>	<b><u>2.681.986</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	7.500	7.500
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	38.075	31.700
	Andre tilgodehavender	284	6.352
	Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse	<u>34.000</u>	<u>34.000</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>79.859</u>	<u>79.552</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>79.859</u></b>	<b><u>79.552</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>2.727.911</u></b>	<b><u>2.761.538</u></b>

**Balance 31. december**


---

<b>Passiver</b>	2016	2015
<u>Note</u>	<u>                    </u>	<u>                    </u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
4 Overført resultat	-404.820	-348.300
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>-279.820</u></b>	<b><u>-223.300</u></b>
 <b>Gældsforpligtelser</b>		
5 Gæld til realkreditinstitutter	2.121.729	2.120.050
5 Deposita	29.250	27.150
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.150.979</u>	<u>2.147.200</u>
Gæld til pengeinstitutter	800.857	782.162
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	6.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	14.500	14.500
Gæld til tilknyttede virksomheder	875	17.375
Anden gæld	40.520	17.601
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>856.752</u>	<u>837.638</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>3.007.731</u></b>	<b><u>2.984.838</u></b>
 <b>Passiver i alt</b>	 <b><u>2.727.911</u></b>	 <b><u>2.761.538</u></b>
 <b>1 Usikkerhed om going concern</b>		
<b>6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>7 Eventualposter</b>		

## 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>2016</u>	<u>2015</u>
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
<b>3. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. januar	<u>3.018.011</u>	<u>3.018.011</u>
<b>Kostpris 31. december</b>	<b><u>3.018.011</u></b>	<b><u>3.018.011</u></b>
Afskrivninger 1. januar	-336.025	-302.091
Årets af-/nedskrivninger	<u>-33.934</u>	<u>-33.934</u>
<b>Afskrivninger 31. december</b>	<b><u>-369.959</u></b>	<b><u>-336.025</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>2.648.052</u></b>	<b><u>2.681.986</u></b>

<b>4. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar	-348.300	-312.078
Årets overførte underskud	<u>-56.520</u>	<u>-36.222</u>
	<b><u>-404.820</u></b>	<b><u>-348.300</u></b>

### 5. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2016</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2015</u>
Gæld til realkreditinstitutter	0	1.730.914	2.121.729	2.120.050
Deposita	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>29.250</u>	<u>27.150</u>
	<b><u>0</u></b>	<b><u>1.730.914</u></b>	<b><u>2.150.979</u></b>	<b><u>2.147.200</u></b>

## 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 2016 udgør 2.648 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 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.