

Ejendomsselskabet Vestergade 4 ApS

Mågevej 5, 7600 Struer

CVR-nr. 31 08 40 08

Årsrapport

2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 2. juni 2016.

Helle Pedersen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2015 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Struer, den 27. maj 2016

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 2015, 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Struer, den 27. maj 2016

KRØYER PEDERSEN

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

Bent N. Rønne
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Vestergade 4 ApS Mågevej 5 7600 Struer
	CVR-nr.: 31 08 40 08
	Hjemsted: Struer
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 8. 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 85 t.kr. mod 115 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -36 t.kr. mod -12 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

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.

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 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 investeringsejendom indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendom, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Afskrivninger

Afskrivninger indeholder årets afskrivninger samt fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer 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 på 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 forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tilgodehavender

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

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Bruttofortjeneste	85.024	114.980
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>-33.934</u>	<u>-33.934</u>
Resultat før finansielle poster	51.090	81.046
Finansielle omkostninger	<u>-87.312</u>	<u>-92.866</u>
Resultat før skat	-36.222	-11.820
Skat af årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>
Årets resultat	<u>-36.222</u>	<u>-11.820</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	<u>-36.222</u>	<u>-11.820</u>
Disponeret i alt	<u>-36.222</u>	<u>-11.820</u>

Balance 31. december

Aktiver		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
2	Grunde og bygninger	<u>2.681.986</u>	<u>2.715.920</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.681.986</u>	<u>2.715.920</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>2.681.986</u>	<u>2.715.920</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	7.500	10.500
	Tilgodehavende hos tilknyttet virksomhed	31.700	25.450
	Andre tilgodehavender	6.352	6.805
	Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse	<u>34.000</u>	<u>34.000</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>79.552</u>	<u>76.755</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>79.552</u>	<u>76.755</u>
	Aktiver i alt	<u>2.761.538</u>	<u>2.792.675</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>			
Egenkapital			
	Anpartskapital	125.000	125.000
3	Overført resultat	-348.300	-312.078
	Egenkapital i alt	<u>-223.300</u>	<u>-187.078</u>
 Gældsforpligtelser			
4	Gæld til realkreditinstitutter	2.120.050	2.118.371
4	Deposita	27.150	27.150
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.147.200</u>	<u>2.145.521</u>
	Gæld til pengeinstitutter	782.162	786.556
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	6.000	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	14.500	13.500
	Gæld til tilknyttet virksomhed	17.375	17.375
	Anden gæld	17.601	16.801
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>837.638</u>	<u>834.232</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>2.984.838</u>	<u>2.979.753</u>
	Passiver i alt	<u>2.761.538</u>	<u>2.792.675</u>
 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
6 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.

2. Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. januar	3.018.011
Kostpris 31. december	3.018.011
Afskrivninger 1. januar	302.091
Årets afskrivninger	33.934
Afskrivninger 31. december	336.025
Regnskabsmæssig værdi 31. december	2.681.986
Ejendomsvurdering 1. oktober 2015	1.500.000

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
3. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar	-312.078	-300.258
Årets overførte underskud	-36.222	-11.820
	-348.300	-312.078

4. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2015</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2014</u>
Gæld til realkreditinstitutter	0	1.837.436	2.120.050	2.118.371
Deposita	0	0	27.150	27.150
	0	1.837.436	2.147.200	2.145.521

Noter

5. **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 2015 udgør 2.682 t.kr.

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

6. **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.