

Ejendomsselskabet Vestergaard ApS

Skovparken 2
3200 Helsingør

ÅRSRAPPORT 2016

CVR NR: 31 58 07 65

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling, den 09.05.17

Frode Vestergaard
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | |
|---|-----------|
| Indholdsfortegnelse..... | 1 |
| Virksomhedsoplysninger..... | 2 |
| Ledelsespåtegning | 3 |
| Ledelsesberetning..... | 4 |
| Anvendt regnskabspraksis..... | 5 |
| Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december | 8 |
| Balance pr. 31. december..... | 9 |
| Balance pr. 31. december..... | 10 |
| Noter til årsregnskabet | 11 |

Virksomhedsoplysninger

| | |
|-----------------------------------|---|
| Selskabet: | Ejendomsselskabet Vestergaard ApS Skovparken 2 3200 Helsingø |
| CVR-nr: | 31 58 07 65 |
| Stiftet: | 30. juni 2008 |
| Hjemsted: | Gribskov |
| Regnskabsår: | 01.01.16 - 31.12.16 |
| Direktion: | Frode Vestergaard |
| Selskabets hovedaktivitet: | Selskabets hovedaktivitet er udlejning af ejendomme samt investering i aktier og obligationer |
| Generalforsamling: | Ordinær generalforsamling afholdes den 9. maj 2017 på selskabets adresse |

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2016 - 31. december 2016 for Ejendomsselskabet Vestergaard ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.16 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016.

Det er på generalforsamlingen vedtaget, at selskabets årsregnskaber ikke skal revideres. Ledelsen anser fortsat betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Helsingør den. 09.05.17

Direktion:

Frode Vestergaard

Ledelsesberetning

Selskabets hovedaktivitet

Selskabets væsentligste aktiviteter Selskabets hovedaktivitet er udlejning af ejendomme samt investering i aktier og obligationer

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for regnskabsåret - udviser et resultat på 169.966 kr. , og virksomhedens balance pr. 31.12.16 udviser en balancesum på 5.588.764 kr. , og en egenkapital på 3.078.828 kr.

Virksomhedens forventede udvikling

Der forventes en forsat positiv udvikling i virksomhedens aktiviteter i det kommende år.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Vestergaard ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse b-virksomheder. Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages der hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttoresultat

Selskabet har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Aktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

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

| | Brugstid |
|---|----------|
| Bygninger | 50 år |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 3-5 år |

Der afskrives ikke på grunde.

Andre finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele måles til kursværdien på balancedagen, såfremt de er børsnoterede, eller en anslået dagsværdi, herunder indre værdi eller salgsværdi baseret på beregnet kapitalværdi, såfremt de ikke er børsnoterede.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

For fastforrentede realkreditlån som obligationslån svarer amortiseret kostpris for restgælden beregnet på grundlag af lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet. Anvendelsen af amortiseret kostpris medfører, at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi ved lånoptagelsen (kurstab el. gevinst) indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte aconto skatter.

Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december

| | Note | 2016 | 2015 |
|---|------|----------------|------------|
| | | kr. | t.kr. |
| Bruttoresultat | | 322.615 | 243 |
| Personaleomkostninger | | 0 | 11 |
| Afskrivninger | | 86.000 | 86 |
| Driftsresultat | | 236.615 | 146 |
| Andre finansielle indtægter | | 21.181 | 44 |
| Andre finansielle omkostninger | | 48.035 | 49 |
| Ordinært resultat før skat | | 209.761 | 141 |
| Skat af årets resultat | | 39.795 | -6 |
| Årets resultat | | 169.966 | 147 |
| Forslag til resultat disponering | | | |
| Udbytte for regnskabsåret | | 0 | 0 |
| Ekstraordinært udbytte | | 70.000 | 0 |
| Overført til næste år | | 99.966 | 147 |
| I alt | | 99.966 | 147 |

Efter regnskabsårets udløb er der foretaget udlodning af ekstraordinært udbytte på kr. 0

Balance pr. 31. december

| | Note | 2016 kr. | 2015 t.kr. |
|-------------------------------------|------|------------------|---------------|
| Aktiver | | | |
| Grunde og bygninger | 1 | 4.128.000 | 4.214 |
| Materielle anlægsaktiver | | 4.128.000 | 4.214 |
| Andre værdipapirer og kapitalandele | 2 | 917.109 | 899 |
| Finansielle anlægsaktiver | | 917.109 | 899 |
| Anlægsaktiver | | 5.045.109 | 5.113 |
| Likvide beholdninger | | 543.655 | 263 |
| Omsætningsaktiver | | 543.655 | 263 |
| Aktiver | | 5.588.764 | 5.376 |

Balance pr. 31. december

| | Note | 2016 kr. | 2015 t.kr. |
|--|------|------------------|---------------|
| Passiver | | | |
| Selskabskapital | | 125.000 | 125 |
| Overkurs ved emission | | 2.713.792 | 2.714 |
| Reserver for opskrivninger | | 480.000 | 480 |
| Overført resultat | | -258.864 | -359 |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret | | 18.900 | 0 |
| Egenkapital | 3 | 3.078.828 | 2.960 |
| Hensættelse til udskudt skat | 4 | 464.066 | 445 |
| Hensatte forpligtelser | | 464.066 | 445 |
| Konvertible gældsbreve | | 1.850.000 | 1.850 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 5 | 1.850.000 | 1.850 |
| Modtaget forudbetaling | | 97.500 | 90 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 43 | 0 |
| Selskabsskat | | 17.454 | -8 |
| Mellemregning med direktion og ledelse | | 41.054 | 1 |
| Anden gæld | | 39.819 | 38 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 195.870 | 121 |
| Gældsforpligtelser | | 2.045.870 | 1.971 |
| Passiver | | 5.588.764 | 5.376 |
| Nærtstående parter | 6 | | |
| Ejerforhold | 7 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 8 | | |
| Eventualaktiver og -forpligtelser | 9 | | |

Noter til årsregnskabet

| <u>1</u> | <u>Materielle anlægsaktiver</u> | <u>Grunde & Bygninger</u> |
|----------|--|-------------------------------|
| | | kr. |
| | Anskaffelsessum primo | 4.680.000 |
| | Årets tilgang | 0 |
| | Årets afgang | 0 |
| | Anskaffelsessum ultimo | <hr/> 4.680.000 |
| | Opskrivninger primo | 480.000 |
| | Årets opskrivninger | 0 |
| | Akkumulerede opskrivninger ultimo | <hr/> 480.000 |
| | Akkumulerede afskrivninger primo | -946.000 |
| | Af- og nedskrivninger afhændede aktiver | 0 |
| | Årets af- og nedskrivninger | -86.000 |
| | Akkumulerede afskrivninger ultimo | <hr/> -1.032.000 |
| | Materielle anlægsaktiver | 4.128.000 |
| | | <hr/> |
| <u>2</u> | <u>Andre værdipapirer og kapitalandele</u> | <u>Andre værdipapirer</u> |
| | | kr. |
| | Anskaffelsessum primo | 837.484 |
| | Årets tilgang | 35.406 |
| | Årets afgang | -22.225 |
| | Anskaffelsessum ultimo | <hr/> 850.665 |
| | Opskrivninger primo | 61.183 |
| | Årets opskrivninger | 5.260 |
| | Værdiregulering i alt | <hr/> 66.443 |
| | Andre værdipapirer og kapitalandele | <hr/> 917.109 |
| | | <hr/> |

Noter til årsregnskabet

| 3 | <u>Egenkapital</u> | <u>2016</u> | <u>2015</u> |
|----------|---|--------------------|--------------------|
| | | kr. | t.kr. |
| | Selskabskapital primo | 125.000 | 125 |
| | Virksomhedskapital, ultimo | 125.000 | 125 |
| | Overkurs ved emission, primo | 2.713.792 | 2.714 |
| | Overkurs ved emission, ultimo | 2.713.792 | 2.714 |
| | Opskrivninger, primo | 480.000 | 480 |
| | Opskrivningshenlæggelser, ultimo | 480.000 | 480 |
| | Overført overskud eller tab pr | -358.830 | -506 |
| | Årets resultat | 169.966 | 147 |
| | Ekstraordinært udbytte | -70.000 | 0 |
| | Overført resultat, ultimo | -258.864 | -359 |
| | Forslag til udbytte | 70.000 | 0 |
| | Udbetalt udbytte | -51.100 | 0 |
| | Udbytte, ultimo | 18.900 | 0 |
| | Egenkapital | 3.078.828 | 2.960 |

Selskabskapitalen er fordelt således:

125 stk. anparter á nom. kr. 1.000

Selskabskapitalen har ikke være ændret de seneste 5 år.

| 4 | <u>Hensættelse til udskudt skat</u> | <u>2016</u> | <u>2015</u> |
|----------|--|--------------------|--------------------|
| | | kr. | t.kr. |
| | Hensættelser til udskudt skat | 444.852 | 451 |
| | Årets ændringer i hensættelser | 19.214 | -6 |
| | Hensættelse til udskudt skat | 464.066 | 445 |

| 5 | <u>Langfristede gældsforpligtelser</u> | <u>2016</u> | <u>2015</u> |
|----------|---|--------------------|--------------------|
| | | kr. | t.kr. |
| | Konvertible gældsbreve | 1.850.000 | 1.850 |
| | Langfristede gældsforpligtelser | 1.850.000 | 1.850 |

af den langfristede gæld forfalder kr. 1.850.000 efter 5 år

Noter til årsregnskabet

6 **Nærtstående parter**

Bestemmende indflydelse: Hovedaktionær
Frode Vestergaard
Skovparken 2
3200 Helsingør

Transaktioner:

Frode Vestergaard har lånt kr. 41.054 til selskabet, lånet er forrentet med diskonto + 4 %

Der har ikke i indeværende år været andre transaktioner med nærtstående parter

7 **Ejerforhold**

Følgende aktionærer er noteret i virksomhedens aktionærfortegnelse som ejende minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5% af aktiekapitalen.

Frode Vestergaard
Skovparken 2
3200 Helsingør

8 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Prioritetsgæld

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, 1.850 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 4.128 t.kr.

9 **Eventualaktiver og -forpligtelser**

Eventualforpligtelser:
Ingen.