



HS REVISION & RÅDGIVNING

**HS REVISION & RÅDGIVNING**  
Godkendt revisionspartnerselskab

Peter Wulff Andersen  
Henning Studsgaard  
Annette Frost Studsgaard  
Henning Nielsen  
Jette Nielsen

**Torvegade 7, 9490 Pandrup**  
Vestergade 3, 9460 Brovst  
**Tlf. 99 730 300**  
CVR-nr. 36 92 02 89  
e-mail: [hs@hsrevi.dk](mailto:hs@hsrevi.dk)  
[www.hsrevi.dk](http://www.hsrevi.dk)

DANSKE  
REVISORER  

---

**FSR\***

## **Årsrapport for 2016**

5. regnskabsår

### **Vedsted Ejendomme ApS**

Søndre Allé 2  
9460 Brovst

CVR-nr. 34 47 52 88

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 6. juni 2017.

Dirigent: \_\_\_\_\_  
Gunnar Anker Vedsted

# Indholdsfortegnelse

<b>Ledelsespåtegning</b>	<b>2</b>
<b>Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab</b>	<b>3</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>4</b>
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>5</b>
<b>Anvendt regnskabspraksis</b>	<b>6</b>
<b>Resultatopgørelse 1. januar - 31. december</b>	<b>8</b>
<b>Balance 31. december</b>	<b>9</b>
<b>Noter til årsrapporten</b>	<b>11</b>

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Vedsted Ejendomme ApS for regnskabsåret 2016.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet 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 2016 - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brovst, den 19. maj 2017.

**Direktion**

Gunnar Anker Vedsted

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

## Til den daglige ledelse i Vedsted Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Vedsted Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorer's Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Pandrup, den 19. maj 2017

**HS Revision & Rådgivning**  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 36 92 02 89

Peter Wulff Andersen  
Statsautoriseret revisor  
FSR – danske revisorer

# Selskabsoplysninger

**Selskabet**

Vedsted Ejendomme ApS  
Søndre Allé 2  
9460 Brovst

CVR-nr.: 34 47 52 88

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Gunnar Anker Vedsted

**Revisor**

HS Revision & Rådgivning  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Torvegade 7  
9490 Pandrup

# Ledelsesberetning

## Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje, drive og handle med fast ejendom.

## Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Årsregnskabsloven er ændret, så det ikke længere er muligt at klassificere foreslået udbytte som gæld i balancen. Som følge heraf er regnskabspraksis ændret på følgende områder:

- Forslag til udbytte er præsenteret som en særlig reserve under egenkapitalen.

For en beskrivelse af praksisændringen og effekten på indeværende og foregående regnskabsår henvises til afsnittet "Ændring i anvendt regnskabspraksis" i anvendt regnskabspraksis.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Vedsted Ejendomme ApS for 2016 er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabsloven er ændret, så det ikke længere er muligt at klassificere foreslået udbytte som gæld i balancen. Som følger heraf er anvendt regnskabspraksis ændret på følgende områder:

- Forslag til årets udbytte er præsenteret som en særlig reserve under egenkapitalen. Tidligere blev forslag til udbytte indregnet som gældsforpligtigelse.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Den akkumulerede virkning af praksisændringerne udgør pr. 31. december 2015

- Egenkapitalen forøges med 0 tkr., vedrørende reklassifikation af årets udbytte.

Egenkapitalen pr. 31. december 2016 er forøget med 25 tkr.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten er en sammendragning af nettoomsætning, andre driftsindtægter, omkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætningen udgør lejeindtægter ved udlejning af ejendomme.

Omkostninger indeholder udgifter vedrørende drift af ejendomme, vedligeholdelse, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Finansielle omkostninger

Renteomkostninger samt rentetillæg under acontoskatteordningen.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter årets skat og årets forskydning i udskudt skat. Aktuel skat beregnes med udgangspunkt i årets resultat før skat, korriigeret for ikke-skattepligtige indtægter og omkostninger. Ved beregningen er anvendt en skatteprocent på 22.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger 50 år

## Anvendt regnskabspraksis

Afskrivningerne indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver”.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Andre driftsindtægter” eller ”Andre driftsomkostninger”.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominel værdi reduceret med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### **Egenkapital - udbytte**

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtigelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### **Hensatte forpligtelser**

Udskudt skat på aktiver og forpligtelser indregnes som en hensat forpligtelse. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi og beregnes som 22 pct. af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle på aktiver, hvorpå der ikke er skattemæssig afskrivningsret, f.eks. kontorbygninger. Udskudt skat måles på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen i de tilfælde, hvor opgørelsen af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler.

### **Gældsforpligtelser**

Gæld måles som udgangspunkt til amortiseret kostpris. Hvor der hverken er kurstab eller kursgevinst, svarer amortiseret kostpris i al væsentlighed til nominel restgæld.

Selskabsskat, periodeafgrænsningsposter og øvrige ikke-finansielle forpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	<u>2016</u>	<u>2015</u>
		kr.	tkr.
<b>Bruttofortjeneste</b> .....		<b>131.376</b>	<b>136</b>
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver .....		30.000	30
<b>Ordinært resultat før finansielle poster</b> .....		<b>101.376</b>	<b>106</b>
Andre finansielle omkostninger .....		68.364	66
<b>Resultat før skat</b> .....		<b>33.013</b>	<b>39</b>
Skat af årets resultat .....	1	13.848	16
<b>Årets resultat</b> .....		<b>19.165</b>	<b>23</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført fra tidligere år .....		943.219	920
Årets resultat .....		19.165	23
<b>Til disposition</b> .....		<b>962.384</b>	<b>943</b>
Udbytte for regnskabsåret .....		25.000	0
Overført til næste år .....		937.384	943
<b>Disponeret i alt</b> .....		<b>962.384</b>	<b>943</b>

## Balance 31. december

	Note	<u>2016</u>	<u>2015</u>
		kr.	tkr.
<b>Aktiver</b>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Grunde og bygninger .....		<u>2.607.150</u>	<u>2.637</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt.....</b>		<b><u>2.607.150</u></b>	<b><u>2.637</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b><u>2.607.150</u></b>	<b><u>2.637</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Andre tilgodehavender .....		<u>1.486</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b><u>1.486</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Likvide beholdninger .....</b>		<b><u>29.515</u></b>	<b><u>5</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt.....</b>		<b><u>31.001</u></b>	<b><u>5</u></b>
<b>Aktiver i alt.....</b>		<b><u>2.638.151</u></b>	<b><u>2.642</u></b>

## Balance 31. december

	Note	<u>2016</u>	<u>2015</u>
		kr.	tkr.
<b>Passiver</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital .....		80.000	80
Overført resultat .....		937.384	943
Foreslået udbytte .....		25.000	0
<b>Egenkapital i alt .....</b>	<b>2</b>	<b><u>1.042.384</u></b>	<b><u>1.023</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
Hensættelse til udskudt skat .....		67.821	62
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b><u>67.821</u></b>	<b><u>62</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til realkreditinstitutter .....		1.182.516	1.243
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt.....</b>	<b>3</b>	<b><u>1.182.516</u></b>	<b><u>1.243</u></b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Kortfristet del af langfristet gæld .....		79.400	71
Modtagne forudbetalinger fra kunder .....		52.300	44
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		107.120	75
Selskabsskat .....		0	1
Anden gæld .....		106.610	122
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b><u>345.431</u></b>	<b><u>313</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b><u>1.527.947</u></b>	<b><u>1.556</u></b>
<b>Passiver i alt.....</b>		<b><u>2.638.151</u></b>	<b><u>2.642</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		
Eventualposter m.v.	5		

## Noter til årsrapporten

<b>1</b>	<b>Skat af årets resultat</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
		kr.	tkr.
	Skat af årets resultat .....	8.514	11
	Udskudt skat af årets resultat .....	5.334	5
	<b>Skat af årets resultat i alt .....</b>	<b>13.848</b>	<b>16</b>

<b>2</b>	<b>Egenkapital</b>	<b>Selskabs-</b>	<b>Udbytte</b>	<b>Overført</b>	<b>I alt</b>
		<b>kapital</b>		<b>resultat</b>	
		kr.	kr.	kr.	kr.
	Saldo primo .....	80.000	0	943.219	1.023.219
	Årets resultat .....	0	25.000	-5.835	19.165
	<b>Saldo ultimo .....</b>	<b>80.000</b>	<b>25.000</b>	<b>937.384</b>	<b>1.042.384</b>

### 3 Langfristede gældsforpligtelser

Følgende del af gælden forfalder til betaling efter 5 år: kr. 880.000

### 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut er der givet pant i selskabets grunde og bygninger således:

Afgivet pant på tkr. 674 (restgæld tkr. 674), hvis regnskabsmæssige værdi er tkr. 1.305.

Afgivet pant på tkr. 810 (restgæld tkr. 612), hvis regnskabsmæssige værdi er tkr. 973.

Herudover er der til sikkerhed for pengeinstitut stillet pant i selskabets grunde og bygninger således:

Udstedt ejerpantebrev på tkr. 375, hvis regnskabsmæssige værdi er tkr. 49.

Udstedt ejerpantebrev på tkr. 375, hvis regnskabsmæssige værdi er tkr.973.

### 5 Eventualposter m.v.

Ingen.