

---

# ***Ejendomsaktieselskabet Doktorvænget, Holstebro***

Mads Bjerres Vej 7, 7500 Holstebro

## **Årsrapport for 2017/18** (regnskabsår 1/11 - 31/10)

---

CVR-nr. 36 10 12 10

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 27/2 2019

Karl Erik Pedersen  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 3

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. november - 31. oktober 4

Balance 31. oktober 5

Noter til årsregnskabet 7

# Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. november 2017 - 31. oktober 2018 for Ejendomsaktieselskabet Doktorvænget, Holstebro.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. oktober 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017/18.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 27. februar 2019

## Direktion

Poul Wium-Andersen

## Bestyrelse

Anders Bech  
formand

Poul Wium-Andersen

Grete Hald

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Ejendomsaktieselskabet Doktorvænget, Holstebro

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet Doktorvænget, Holstebro for regnskabsåret 1. november 2017 - 31. oktober 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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 revisorerers 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.

Holstebro, den 27. februar 2019

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Heidi Brander

statsautoriseret revisor

mne33253

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Ejendomsaktieselskabet Doktorvænget, Holstebro Mads Bjerres Vej 7 7500 Holstebro  CVR-nr.: 36 10 12 10 Regnskabsperiode: 1. november - 31. oktober Hjemstedskommune: Holstebro
<b>Bestyrelse</b>	Anders Bech, formand Poul Wium-Andersen Grete Hald
<b>Direktion</b>	Poul Wium-Andersen
<b>Revisor</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Hjaltensvej 16 7500 Holstebro

## Resultatopgørelse 1. november - 31. oktober

	Note	2017/18 DKK	2016/17 DKK
<b>Husleje m.v.</b>		<b>360.039</b>	<b>324.490</b>
Andre driftsindtægter		529.848	0
Andre eksterne omkostninger		-257.899	-472.527
<b>Bruttoresultat</b>		<b>631.988</b>	<b>-148.037</b>
Personaleomkostninger	2	-95.000	-95.000
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-16.626	-16.626
Andre driftsomkostninger		0	-23.425
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>520.362</b>	<b>-283.088</b>
Finansielle indtægter		186	0
Finansielle omkostninger		0	-337
<b>Resultat før skat</b>		<b>520.548</b>	<b>-283.425</b>
Skat af årets resultat	3	-114.495	62.300
<b>Årets resultat</b>		<b>406.053</b>	<b>-221.125</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte		224.250	0
Overført resultat		181.803	-221.125
		<b>406.053</b>	<b>-221.125</b>

## Balance 31. oktober

### Aktiver

	Note	2017/18 DKK	2016/17 DKK
Grunde og bygninger		1.060.552	1.210.262
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>1.060.552</b>	<b>1.210.262</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>1.060.552</b>	<b>1.210.262</b>
Andre tilgodehavender		639.074	788.481
Selskabsskat		0	63.493
<b>Tilgodehavender</b>		<b>639.074</b>	<b>851.974</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>944.587</b>	<b>162.993</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.583.661</b>	<b>1.014.967</b>
<b>Aktiver</b>		<b>2.644.213</b>	<b>2.225.229</b>

# Balance 31. oktober

## Passiver

	Note	2017/18 DKK	2016/17 DKK
Selskabskapital		897.000	897.000
Reserve for opskrivninger		487.391	576.273
Overført resultat		111.762	-158.923
Foreslået udbytte for regnskabsåret		224.351	101
<b>Egenkapital</b>	<b>5</b>	<b>1.720.504</b>	<b>1.314.451</b>
Hensættelse til udskudt skat		110.961	69.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>110.961</b>	<b>69.000</b>
Selskabsskat		21.579	0
Anden gæld		791.169	841.778
<b>Kortfristet gæld</b>		<b>812.748</b>	<b>841.778</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>812.748</b>	<b>841.778</b>
<b>Passiver</b>		<b>2.644.213</b>	<b>2.225.229</b>
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		
Anvendt regnskabspraksis	7		



# Noter til årsregnskabet

## 1 Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået i udlejning af beboelseslejligheder samt anden hertil relateret drift.

	2017/18 DKK	2016/17 DKK
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	95.000	95.000
	<b>95.000</b>	<b>95.000</b>
<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>	<b>1</b>	<b>1</b>

## 3 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	72.534	0
Årets udskudte skat	41.961	-62.300
	<b>114.495</b>	<b>-62.300</b>

## 4 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger DKK
Kostpris 1. november	607.728
Afgang i årets løb	-72.293
Kostpris 31. oktober	535.435
Opskrivninger 1. november	952.370
Årets tilbageførsler af opskrivninger på afhændede aktiver	-102.707
Opskrivninger 31. oktober	849.663
Ned- og afskrivninger 1. november	349.836
Årets afskrivninger	16.626
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	-41.916
Ned- og afskrivninger 31. oktober	324.546
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. oktober</b>	<b>1.060.552</b>

# Noter til årsregnskabet

## 4 Materielle anlægsaktiver (fortsat)

## 5 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Reserve for op- skrivninger	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. november	897.000	576.273	-158.923	101	1.314.451
Opløsning af tidligere års opskrivning	0	-88.882	88.882	0	0
Årets resultat	0	0	181.803	224.250	406.053
<b>Egenkapital 31. oktober</b>	<b>897.000</b>	<b>487.391</b>	<b>111.762</b>	<b>224.351</b>	<b>1.720.504</b>

## 6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Selskabet har en kontraktlig forpligtelse i form af medlemskab i Ejerlejlighedsforeningen matr. nr. 15hc, Holstebro Markjorder, Hjerm Herred for 8 lejligheder.

# Noter til årsregnskabet

## 7 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsaktieselskabet Doktorvænget, Holstebro for 2017/18 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2017/18 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

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 selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, 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 hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Husleje m.v.

Husleje og garageleje indtægtsføres i takt med at lejen forfalder.

# Noter til årsregnskabet

## 7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhengige omkostninger.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Andre driftsindtægter

Fortjeneste ved salg af lejligheder m.v. indtægtsføres i takt med at lejlighederne overdrages.

### Finansielle poster

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

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

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

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris med tillæg af opskrivninger og reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Ejendomme

60 år

# Noter til årsregnskabet

## 7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 13.500 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest for at fastslå, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi. Hvis det er tilfældet nedskrives der til denne lavere genindvindingsværdi.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Grundejernes investeringsfond består af et indestående, der kan anvendes til forbedringer. Et tilsvarende beløb er - med tillæg af endnu ikke indbetalt indskud - opført under gældsforpligtelser som udtryk for en forpligtelse til forbedringer.

### Egenkapital

#### *Udbytte*

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 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.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil

## Noter til årsregnskabet

### 7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

#### **Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser**

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 acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

#### **Finansielle gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.