
Ejendomsaktieselskabet Doktorvænget

Mads Bjerres Vej 7, 7500 Holstebro

Årsrapport for 2015/16 (regnskabsår 1/11 - 31/10)

CVR-nr. 36 10 12 10

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 23/2 2017

Karl Erik Pedersen
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Ledelsesberetning 4

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. november - 31. oktober 5

Balance 31. oktober 6

Noter til årsregnskabet 8

Regnskabspraksis 10

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. november 2015 - 31. oktober 2016 for Ejendomsaktieselskabet Doktorvænget.

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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015/16.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 23. februar 2017

Direktion

Poul Wium-Andersen

Bestyrelse

Anders Bech
formand

Poul Wium-Andersen

Grete Hald

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Ejendomsaktieselskabet Doktorvænget

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet Doktorvænget for regnskabsåret 1. november 2015 - 31. oktober 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og 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 revisors 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 23. februar 2017

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Heidi Brander

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsaktieselskabet Doktorvænget Mads Bjerres Vej 7 7500 Holstebro CVR-nr.: 36 10 12 10 Regnskabsperiode: 1. november - 31. oktober Hjemstedskommune: Holstebro
Bestyrelse	Anders Bech, formand Poul Wium-Andersen Grete Hald
Direktion	Poul Wium-Andersen
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Hjaltesvej 16 Postboks 1443 7500 Holstebro
Pengeinstitut	Vestjysk Bank Vestergade 1 7500 Holstebro

Ledelsesberetning

Årsrapporten for Ejendomsaktieselskabet Doktorvænget for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Virksomheden har som følge af ændring af årsregnskabsloven førtids implementeret reglen om opløsningen af opskrivningshenlæggelser for ejendomme. Opløsningen har ingen effekt på resultatet. Under egenkapitalen er der overført DKK 130.088 fra reserve for opskrivninger til overført resultat.

Virksomheden har som følge af ændring af årsregnskabsloven førtids implementeret kravet om præsentation af foreslået udbytte som en del af virksomhedens egenkapital i stedet for præsentation som gældsforpligtelse. Ændringen har ingen resultat effekt, men egenkapitalen er forbedret med DKK 224.250 pr. 31. oktober 2015 og DKK 112.125 pr. 31. oktober 2016.

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået i udlejning af beboelseslejligheder.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015/16 udviser et overskud på DKK 25.364, og selskabets balance pr. 31. oktober 2016 udviser en egenkapital på DKK 1.647.605.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. november - 31. oktober

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Husleje m.v.		374.059	362.530
Andre eksterne omkostninger		-227.221	-184.077
Bruttoresultat		146.838	178.453
Personaleomkostninger	1	-95.000	-95.000
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-16.626	-16.626
Resultat før finansielle poster		35.212	66.827
Finansielle indtægter		357	4.999
Finansielle omkostninger		-2.299	0
Resultat før skat		33.270	71.826
Skat af årets resultat	2	-7.906	-17.074
Årets resultat		25.364	54.752

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte	112.125	224.250
Overført resultat	-86.761	-169.498
	25.364	54.752

Balance 31. oktober

Aktiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Grunde og bygninger		1.226.888	1.243.514
Materielle anlægsaktiver	3	1.226.888	1.243.514
Anlægsaktiver		1.226.888	1.243.514
Andre tilgodehavender		717.683	694.097
Selskabsskat		54.831	0
Tilgodehavender		772.514	694.097
Likvide beholdninger		604.203	880.846
Omsætningsaktiver		1.376.717	1.574.943
Aktiver		2.603.605	2.818.457

Balance 31. oktober

Passiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Selskabskapital		897.000	897.000
Reserve for opskrivninger		584.190	714.278
Overført resultat		54.285	10.958
Foreslået udbytte for regnskabsåret		112.130	224.250
Egenkapital	4	1.647.605	1.846.486
Hensættelse til udskudt skat		131.300	134.900
Hensatte forpligtelser		131.300	134.900
Selskabsskat		0	41.128
Anden gæld		824.700	795.943
Kortfristet gæld		824.700	837.071
Gældsforpligtelser		824.700	837.071
Passiver		2.603.605	2.818.457
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	5		
Nærtstående parter	6		

Noter til årsregnskabet

	<u>2015/16</u> DKK	<u>2014/15</u> DKK
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	95.000	95.000
	<u>95.000</u>	<u>95.000</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	11.506	20.774
Årets udskudte skat	-3.600	-3.700
	<u>7.906</u>	<u>17.074</u>
3 Materielle anlægsaktiver		Grunde og byg- ninger <u>DKK</u>
Kostpris 1. november		607.728
Kostpris 31. oktober		607.728
Opskrivninger 1. november		952.370
Opskrivninger 31. oktober		952.370
Ned- og afskrivninger 1. november		316.584
Årets afskrivninger		16.626
Ned- og afskrivninger 31. oktober		333.210
Regnskabsmæssig værdi 31. oktober		<u>1.226.888</u>

Noter til årsregnskabet

4 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	714.278	10.958	224.250	1.846.486
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-224.245	-224.245
Opløsning af tidligere års opskrivning	0	-130.088	130.088	0	0
Årets resultat	0	0	-86.761	112.125	25.364
Egenkapital 31. oktober	897.000	584.190	54.285	112.130	1.647.605

5 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Eventualforpligtelser

Selskabet har en kontraktlig forpligtelse i form af medlemskab i Ejerlejlighedsforeningen matr. nr. 15hc, Holstebro Markjorder, Hjerm Herred for 9 lejligheder.

6 Nærtstående parter

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Grete Hald, Poppel Allé 30, 7500 Holstebro

Kaj Bech Holding A/S, Mads Bjerres Vej 7, 7500 Holstebro.

Poul Andersen Holstebro A/S, Hvedevænget 38, 7500 Holstebro

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Ejendomsaktieselskabet Doktorvænget for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsregnskab for 2015/16 er aflagt i DKK.

Ændring af regnskabspraksis

Virksomheden har som følge af ændring af årsregnskabsloven førtidsimplemteret reglen om opløsning af opskrivningshenlæggelser for ejendomme. Opløsningen har ingen effekt på resultatet. Under egenkapitalen er der overført DKK 130.088 fra reserve for opskrivninger til overført resultat.

Virksomheden har som følge af ændring af årsregnskabsloven førtidsimplemteret kravet om præsentation af foreslået udbytte som en del af virksomhedens egenkapital i stedet for præsentation som gældsforpligtelse. Ændringen har ingen resultateffekt, men egenkapitalen er forbedret med DKK 224.250 pr. 31. oktober 2015 og DKK 112.125 pr. 31. oktober 2016.

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.

Regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Husleje m.v.

Husleje og garageleje indtægtsføres i takt med at lejen forfalder.

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, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, 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:

Regnskabspraksis

Ejendomme

60 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.900 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 her svarer til pålydende 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.

Regnskabspraksis

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.

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

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.