



Tlf.: 98 82 32 88
broenderslev@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Torvet 10
DK-9700 Brønderslev
CVR-nr. 20 22 26 70

EJENDOMMEN ORMESLEVVEJ 14, VEMMELEV P/S

SØGADE 3, 9690 FJERRITSLEV

ÅRSRAPPORT

30. DECEMBER 2016 - 31. DECEMBER 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 30. maj 2018

Hans Peter Storvang

CVR-NR. 38 31 10 93

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 30. december 2016 - 31. december 2017	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9
Anvendt regnskabspraksis.....	10-11

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ejendommen Ormeslevvej 14, Vemmelev P/S Søgade 3 9690 Fjerritslev CVR-nr.: 38 31 10 93 Stiftet: 30. december 2016 Hjemsted: Jammerbugt Regnskabsår: 30. december 2016 - 31. december 2017
Bestyrelse	Lars Lindholm Andreasen Casper Friis Hans Peter Storvang
Daglig ledelse	Casper Friis
Komplementar	Komplementarselskabet Ormeslevvej 14 ApS
Kommanditister	H5G I/S J. Svare Holding IVS
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Torvet 10 9700 Brønderslev
Pengeinstitut	Sparekassen Vendsyssel Østergade 27 9440 Aabybro

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 30. december 2016 - 31. december 2017 for Ejendommen Ormeslevvej 14, Vemmelev P/S.

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. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 30. december 2016 - 31. december 2017.

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

Bestyrelsen og ledelsen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fjerritslev, den 30. maj 2018

Daglig ledelse:

Casper Friis

Bestyrelse:

Lars Lindholm Andreasen

Casper Friis

Hans Peter Storvang

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til ejerne af Ejendommen Ormeslevvej 14, Vemmelev P/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendommen Ormeslevvej 14, Vemmelev P/S for regnskabsåret 30. december 2016 - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 ledelsens 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, ledelsen 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.

Brønderslev, den 30. maj 2018

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Peter Møller
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne18468

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabet væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 30. DECEMBER - 31. DECEMBER

	Note	2016/17 kr.
BRUTTOFORTJENESTE.....		352.884
Andre finansielle omkostninger.....	1	-111.041
ÅRETS RESULTAT.....		241.843
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....		241.843
I ALT.....		241.843

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2017 kr.
Grunde og bygninger.....		4.330.892
Materielle anlægsaktiver.....	2	4.330.892
ANLÆGSAKTIVER.....		4.330.892
Andre tilgodehavender.....		2.500
Tilgodehavender.....		2.500
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		2.500
AKTIVER.....		4.333.392
PASSIVER		
Selskabskapital.....		600.000
Overført overskud.....		241.843
EGENKAPITAL.....	3	841.843
Gæld til realkreditinstitutter.....		2.034.405
Depositum.....		123.525
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	2.157.930
Kortfristet del af langfristet gæld.....	4	107.329
Gæld til pengeinstitutter.....		467.928
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		18.750
Anden gæld.....		739.612
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.333.619
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		3.491.549
PASSIVER.....		4.333.392
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	 5	

NOTER

	2016/17 kr.	Note
Andre finansielle omkostninger		1
Tilknyttede virksomheder.....	38.429	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	72.612	
	111.041	

Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	2
Tilgang.....	4.330.892	
Kostpris 31. december 2017.....	4.330.892	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017.....	4.330.892	

Til brug for værdiansættelse af ejendommen, er der anvendt en afkastbaseret model. Forrentningskravet udgør 10 %, hvilket er anvendt som diskonteringsrente. Der er i beregningen taget hensyn til ejendommens potentielle lejeindtægt, det gennemsnitlige historiske omkostningsniveau, fremtidige vedligeholdelsesplaner, ejendommenes aktuelle stand samt øvrige standardafkastkrav for samme område.

Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt	3
Egenkapital 30. december 2016.....	600.000	0	600.000	
Forslag til årets resultatdisponering.....		241.843	241.843	
Egenkapital 31. december 2017.....	600.000	241.843	841.843	

Langfristede gældsforpligtelser

	30/12 2016 gæld i alt	31/12 2017 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	4
Gæld til realkreditinstitutter.....	0	2.141.734	107.329	1.600.051	
Depositum.....	0	123.525	0	123.525	
	0	2.265.259	107.329	1.723.576	

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.142 tkr., er der afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 4.331 tkr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut 468 tkr., er der udstedt ejerpantebrev på 300 tkr. med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 4.331 tkr.

5

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendommen Ormeslevvej 14, Vemmelev P/S for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommens drift og administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Da selskabet ikke er selvstændigt skattepligtig, indgår det skattemæssige resultat af selskabet i selskabsdeltagernes samlede indkomst- og formueforhold vedrørende regnskabsåret. Årets indkomstskatter indregnes ikke i resultatopgørelsen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Værdiforringelse af 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Tilgodehavender

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

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.