

VESTERGAARDS INVEST ApS

Fjordvej 4
8831 Løgstrup

Årsrapport
1. januar 2018 - 31. december 2018

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

20/02/2019

Bent Vestergaard
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	5
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	9
-------------------------	---

Balance	10
---------------	----

Noter	12
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden VESTERGAARDS INVEST ApS
Fjordvej 4
8831 Løgstrup

Telefonnummer: 28115300
e-mailadresse: bentvestergaard48@gmail.com

CVR-nr: 11761844
Regnskabsår: 01/01/2018 - 31/12/2018

Bankforbindelse Ringkjøbing Landbobank
Gravene 18
8800 Viborg
DK Danmark

Ledespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2018 - 31. december 2018 for Vestergaards Invest ApS .

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

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Knudby, den 11/02/2019

Direktion

Bent Vestergaard

Laila Luddal Vestergaard

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år været investeringsvirksomhed, ejendomshandel og ejendomsudlejning.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses efter forholdene for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Den anvendte regnskabspraksis er ændret i forhold til foregående periode.

Generelt

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Grunde og bygninger måles fra og 2018 til dagsværdi. Tidligere blev grunde og bygninger indregnet til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Den akkumulerede virkning af denne praksisændring påvirker årsregnskabet 2018 således:

Materielle anlægsaktiver er i sammenligningstal for 2017 øget med 236 tkr. og egenkapitalen for 2017 er øget med 236 tkr. Disse beløb udgør den virkning, som målemetoden ville have haft på årsregnskabet 2017, såfremt målemetoden havde været anvendt for året 2017.

I årsregnskabet for 2018 er materielle anlægsaktiver øget med 639 tkr., resultatet er øget med 392 tkr og egenkapitalen er øget med 392 tkr.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter årets fakturerede huslejeindtægt og indtægter ved andre aktiviteter.

Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til drift af ejendomme samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gage samt sociale omkostninger, pensioner mv. til selskabets personale.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

Resultat fra tilknyttede virksomheder

Resultater fra tilknyttede virksomheder indregnes i resultatopgørelsen med den forholdsvise andel af virksomhedernes resultat efter regulering af intern avance eller tab.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder. Selskabet er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen**Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-intjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. I denne årsrapport svarer den beregnede værdi til den salgsværdi med fradrag af salgsomkostninger, som er konstateret i perioden mellem regnskabsårets afslutning og tidspunktet for aflæggelse af årsrapport.

Årets værdiregulering foretages over resultatopgørelsen.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes efter den indre værdis metode. Andel af årets resultat indregnes i resultatopgørelsen. I balancen måles den forholdsmæssige ejerandel af den regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis, korrigeret for urealiserede koncerninterne avancer eller tab.

Andre værdipapirer og kapitalandele, som består af børsnoterede aktier, måles til dagsværdi på balancedagen.

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger samt let realisable værdipapirer med ubetydelig risiko for værdiændringer.

Udbytte

Udbytte, ledelsen foreslår udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Skyldig skat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.

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 positiv skattepligtig indkomst eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Resultatopgørelse 1. jan. 2018 - 31. dec. 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Nettoomsætning		588.852	553.935
Eksterne omkostninger		-674.073	-787.548
Bruttoresultat		-85.221	-233.613
Personaleomkostninger		-200.151	-208.915
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		458.000	-54.741
Resultat af ordinær primær drift		172.628	-497.269
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver		150.866	117.902
Andre finansielle indtægter		41.927	44.541
Øvrige finansielle omkostninger		-159.477	-153.908
Ordinært resultat før skat		205.944	-488.734
Skat af årets resultat		-65.797	85.487
Årets resultat		140.147	-403.247
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		102.000	162.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode			82.152
Overført resultat		38.147	-647.399
I alt		140.147	-403.247

Balance 31. december 2018

Aktiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Grunde og bygninger		5.950.000	5.492.000
Materielle anlægsaktiver i alt		5.950.000	5.492.000
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		1.044.063	986.206
Andre værdipapirer og kapitalandele		500.666	548.165
Finansielle anlægsaktiver i alt		1.544.729	1.534.371
Anlægsaktiver i alt		7.494.729	6.790.255
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser			498.002
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		54.608	35.750
Tilgodehavende skat		2.000	2.000
Andre tilgodehavender		80.930	85.487
Tilgodehavender i alt		137.538	621.239
Omsætningsaktiver i alt		137.538	621.239
Aktiver i alt		7.632.267	7.411.494

Balance 31. december 2018

Passiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Registreret kapital mv.		500.000	500.000
Andre reserver		985.206	985.206
Overført resultat		545.161	270.898
Forslag til udbytte		102.000	102.000
Egenkapital i alt		2.132.367	1.858.104
Gæld til realkreditinstitutter		4.128.966	4.167.850
Langfristede gældsforpligtelser i alt		4.128.966	4.167.850
Gæld til realkreditinstitutter		37.000	35.000
Gæld til banker		918.260	1.060.598
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.808	21.670
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		0	57.092
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		402.866	211.180
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.370.934	1.385.540
Gældsforpligtelser i alt		5.499.900	5.553.390
Passiver i alt		7.632.267	7.411.494
	Note		
Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser	1		

Noter

1. Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Grunde og bygninger er indregnet til dagsværdi. Grunde og bygninger er i perioden mellem afslutningsdagen for årsrapporten og dagen for aflæggelse af årsrapport solgt i et frit marked til en pris, der med fradrag af salgsomkostninger svarer til den indregnede værdi.

2. Oplysning om eventualforpligtelser

Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med dattervirksomheden Ejendomsselskabet Dalsgaard ApS. Som administrationselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med Ejendomsselskabet Dalsgaard ApS for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen udgør pr. 31. december 2018 kr. 0.

Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter på udbytte og royalties vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Selskabet har en samlet leasingforpligtelse på tkr. 151.

3. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 4.166 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 5.950 tkr.

4. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2018
Gennemsnitligt antal ansatte	2