

VESTERGAARDS INVEST ApS

Fjordvej 4
8831 Løgstrup

Årsrapport
1. januar 2016 - 31. december 2016

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

13/05/2017

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

CVR-nr: 11761844
Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016

Ledespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2016 - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Knudby, den 10/05/2017

Direktion

Bent Vestergaard
Direktør

Laila Luddal Vestergaard
Direktør

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 for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Generelt

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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 forholdsvis 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**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der indgår forventede brugstider som følger:		Restværdi
Bygninger	100 år	97 - 98 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0%

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 gælds metode 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 nettorealisationsværdi.

Resultatopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Bruttoresultat		184.814	305.533
Personaleomkostninger		-141.131	-73.241
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-123.183	-151.683
Resultat af ordinær primær drift		-79.500	80.609
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver		138.320	104.490
Andre finansielle indtægter		56.059	62.712
Øvrige finansielle omkostninger		-151.865	-169.433
Ordinært resultat før skat		-36.986	78.378
Skat af årets resultat		24.010	42.352
Årets resultat		-12.976	120.730
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		160.000	101.200
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		132.703	849.360
Overført resultat		-305.679	-829.830
I alt		-12.976	120.730

Balance 31. december 2016

Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger		5.712.432	5.771.315
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	479.300
Materielle anlægsaktiver i alt		5.712.432	6.250.615
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		954.054	921.351
Andre værdipapirer og kapitalandele		532.902	590.419
Finansielle anlægsaktiver i alt	1	1.486.956	1.511.770
Anlægsaktiver i alt		7.199.388	7.762.385
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		42.306	243.777
Tilgodehavende skat		50.050	45.466
Andre tilgodehavender		38.860	37.220
Tilgodehavender i alt		131.216	326.463
Likvide beholdninger		9.426	4.463
Omsætningsaktiver i alt		140.642	330.926
Aktiver i alt		7.340.030	8.093.311

Balance 31. december 2016

Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv.		500.000	500.000
Andre reserver		953.054	920.351
Overført resultat		868.297	1.073.975
Forslag til udbytte		60.000	101.200
Egenkapital i alt		2.381.351	2.595.526
Gæld til realkreditinstitutter		4.204.649	4.228.045
Gæld til banker		0	245.420
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2	4.204.649	4.473.465
Gæld til realkreditinstitutter		34.000	34.000
Gæld til banker		447.319	607.653
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.726	5.817
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		26.960	104.230
Skyldig selskabsskat		16.109	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		208.916	272.620
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		754.030	1.024.320
Gældsforpligtelser i alt		4.958.679	5.497.785
Passiver i alt		7.340.030	8.093.311

Noter

1. Finansielle anlægsaktiver i alt

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

	2016 kr.	2015 kr.
Kostpris primo	1.000	1.000
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
Kostpris ultimo	1.000	1.000
Nettoopskrivninger primo	920.351	819.680
Andel i årets resultat jf. note	82.703	100.671
Udloddet udbytte	-50.000	0
Nettoopskrivninger ultimo	953.054	920.351
Regnskabsmæssig værdi ultimo	954.054	921.351

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:

Navn, retsform og hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Ejendomsselskabet Dalsgaard ApS, Løgstrup	100%	954.054	132.703

2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	4.238.649	34.000	4.204.649	4.030.000
	4.238.649	34.000	4.204.649	4.030.000

3. 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 2016 kr. 16.109.

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

4. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.239 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 5.311 tkr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 300 tkr., der giver pant i grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 402 tkr.

Ejerpantebreve på i alt tkr. 300 deponeret til sikkerhed for gæld i kreditinstitutter.

5. Oplysning om udskudte skatteaktiver og forpligtelser

Selskabet har en samlet leasing forpligtelse på tkr. 275 med udløb 31/3 2019.

6. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2016	2015
Antal ansatte, primo	3	3
Gennemsnitligt antal ansatte	3	3
Antal ansatte, ultimo	3	3