

VESTERGAARDS INVEST ApS

Fjordvej 4
8831 Løgstrup

Årsrapport
1. januar 2015 - 31. december 2015

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

08/04/2016

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

CVR-nr: 11761844

Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015

Ledespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2015 - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Knudby, den 02/03/2016

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 for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

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

Generelt

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

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 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

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:

Bygninger	100 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

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 nominel 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 acontoskatte.

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 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Bruttoresultat		305.533	-24.260
Personaleomkostninger	1	-73.241	-18.775
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-151.683	-119.100
Resultat af ordinær primær drift		80.609	-162.135
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver		104.490	749.585
Andre finansielle indtægter		62.712	42.937
Øvrige finansielle omkostninger		-169.433	-82.669
Ordinært resultat før skat		78.378	547.718
Skat af årets resultat	2	42.352	19.863
Årets resultat		120.730	567.582
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		101.200	100.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		849.360	0
Overført resultat		-829.830	467.582
I alt		120.730	567.582

Balance 31. december 2015

Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger		5.771.315	5.761.862
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		479.300	572.100
Materielle anlægsaktiver i alt		6.250.615	633.962
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		921.351	820.680
Andre værdipapirer og kapitalandele		590.419	600.949
Finansielle anlægsaktiver i alt	3	1.511.770	1.421.629
Anlægsaktiver i alt		7.762.385	7.755.591
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		243.777	2.306
Tilgodehavende skat		45.466	12.848
Andre tilgodehavender		37.220	53.816
Tilgodehavender i alt		326.463	68.970
Likvide beholdninger		4.463	229.844
Omsætningsaktiver i alt		330.926	298.814
Aktiver i alt		8.093.311	8.054.405

Balance 31. december 2015

Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Registreret kapital mv.		500.000	500.000
Andre reserver		920.351	70.991
Overført resultat		1.073.975	1.903.807
Forslag til udbytte		101.200	100.000
Egenkapital i alt		2.595.526	2.574.798
Gæld til realkreditinstitutter		4.228.045	4.263.054
Gæld til banker		245.420	287.128
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4	4.473.465	4.550.182
Gæld til realkreditinstitutter		34.000	33.000
Gæld til banker		607.653	564.374
Leverandører af varer og tjenesteydelser		5.817	28.154
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		104.230	
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		272.620	303.897
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.024.320	929.425
Gældsforpligtelser i alt		5.497.785	5.479.608
Passiver i alt		8.093.311	8.054.405

Noter

1. Personaleomkostninger

	2015	2014
	kr.	kr.
Løn og gager	57.650	16.000
Pensionsbidrag	0	0
Andre omkostninger til social sikring	15.591	2.775
	<u>73.241</u>	<u>18.775</u>

2. Skat af årets resultat

	2015	2014
	kr.	kr.
Aktuel skat	-44.626	-19.863
Ændring af udskudt skat	2.274	0
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<u>-42.352</u>	<u>-19.863</u>

3. Finansielle anlægsaktiver i alt

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.
Kostpris primo	1.000
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris ultimo	1.000
Nettoopskrivninger primo	819.680
Andel i årets resultat jf. note	100.671
Udloddet udbytte	0
Nettoopskrivninger ultimo	920.351
Regnskabsmæssig værdi ultimo	921.351
Regnskabsmæssig værdi af indregnet goodwill	0

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:

Navn, retsform og hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Ejendomsselskabet Dalsgaard ApS, Løgstrup	100%	921.351	100.671

4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	4.262.045	34.000	4.228.045	4.134.000
Kreditinstitutter	288.420	43.000	245.420	0
Leasingforpligtelser	0	0	0	0
	4.550.465	77.000	4.473.465	4.134.000

5. 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 2015 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.

6. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.228 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 5.365 tkr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 640 tkr., der giver pant i grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 739 tkr.

Ejerpantebreve på i alt TDKK 640 deponeret til sikkerhed for gæld i kreditinstitutter.