

**Vestri ApS**  
**Skovbrynet 15**  
**6830 Nørre Nebel**

**CVR-nummer 19990796**

**Årsrapport**  
**1. januar 2019 - 31. december 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den *26/8 2020*



**Birthe Elisabeth Larsen**  
**Dirigent**

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>5</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	10

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Vestri ApS  
Skovbrynet 15  
6830 Nørre Nebel

Hjemstedskommune: Varde  
CVR-nummer: 19990796  
Regnskabsperiode: 1. januar 2019 - 31. december 2019

### Direktion

Birthe Elisabeth Larsen

### Revisor

Dansk Revision Esbjerg  
Godkendt revisionsaktieselskab  
Smedevej 33  
6710 Esbjerg V

Vestri ApS

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2019 - 31. december 2019 for Vestri ApS.

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

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nymindesag, 24. august 2020

Direktionen:



Birthe Elisabeth Larsen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

---

### Til ledelsen i Vestri ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Vestri ApS for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder 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 selskabets ledelse 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 selskabets ledelses 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, selskabets ledelse 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.

Esbjerg V, 24. august 2020

### Dansk Revision Esbjerg

Godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 26993695



Ole Lauridsen

Registreret revisor

mne4083

## Ledelsesberetning

---

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været investering i og udlejning af fast ejendom og konsulentvirksomhed og enhver anden i forbindelse hermed naturligt stående aktivitet.

### **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.

Virksomheden har tabt mere end 50% af selskabskapitalen og er således omfattet af selskabslovens bestemmelser om kapitaltab.

Ledelsen forventer, at reetablere egenkapitalen ved gældskonvertering i 2020.

Note	Resultatopgørelse	2019 DKK	2018 1.000 DKK
<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>			
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>66.859</b>	<b>69</b>
1	Personaleomkostninger	0	0
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-17.718	-18
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>49.141</b>	<b>51</b>
	Finansielle omkostninger	-39.327	-56
	<b>Resultat før skat</b>	<b>9.814</b>	<b>-5</b>
	Skat af årets resultat	-6.000	-2
	<b>Årets resultat</b>	<b>3.814</b>	<b>-7</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
	Overført resultat	3.814	-7
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>3.814</b>	<b>-7</b>

Note	Balance	2019 DKK	2018 1.000 DKK
<b>Aktiver pr. 31. december</b>			
	Grunde og bygninger	1.427.550	1.445
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>1.427.550</b>	<b>1.445</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>1.427.550</b>	<b>1.445</b>
	Udskudte skatteaktiver	57.000	63
	Periodeafgrænsningsposter	2.400	2
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>59.400</b>	<b>65</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>128.306</b>	<b>89</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>187.706</b>	<b>155</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>1.615.256</b>	<b>1.600</b>



		2019	2018
Note	Balance	DKK	1.000 DKK
	<b>Passiver pr. 31. december</b>		
	Virksomhedskapital	686.000	686
	Overført resultat	-390.748	-395
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>295.252</b>	<b>291</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	238.424	253
2	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>238.424</b>	<b>253</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	14.000	13
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	10
	Anden gæld	1.057.581	1.033
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.081.581</b>	<b>1.056</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.320.004</b>	<b>1.308</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>1.615.256</b>	<b>1.600</b>
3	Eventualforpligtelser		
4	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

		2019	2018
<b>Noter</b>		DKK	1.000 DKK
<b>1</b>	<b>Personaleomkostninger</b>		
	Gennemsnitlig antal beskæftigede	1	1
<b>2</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	177.000	194
<b>3</b>	<b>Eventualforpligtelser</b>		
	Ingen.		
<b>4</b>	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
	Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 252, er der givet pant i Borndalvej 9, Nymindegab, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør TDKK 726.		
	I ejerlejlighed nr. 17, Arnegårdsvej 3, st, Åbyhøj er der udstedt ejerpantebrev TDKK 3 samt tinglyst anden hæftelse for TDKK 10, begge dele til sikkerhed for mellemværende med ejerforeningen Arnegårdsvej 3, Åbyhøj.		

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

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

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

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

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen ifølge lejekontrakter.

#### Bruttofortjeneste

Huslejeindtægter fratrukket omkostninger til ejendommenes drift og vedligeholdelse samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger.

### 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.

### 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 afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Der indgår forventede brugstider og restværdier som følger:	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	0-50 %

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

#### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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.