

Vestbyen Invest ApS


Mørupvej 9, 7400 Herning

CVR-nr. 20 40 06 76

Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 1. februar 2018

Dirigent:



.....
Niels Thornvig Jensen



Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Vestbyen Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 1. februar 2018

Direktion:



Niels Thornvig Jensen
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Vestbyen Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Vestbyen Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som du har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 dig med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler, 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 dit 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, du har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Herning, den 1. februar 2018
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Karsten Mehlsen
statsaut. revisor
MNE-nr. 18473

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Vestbyen Invest ApS
Adresse, postnr., by	Mørupvej 9, 7400 Herning
CVR-nr.	20 40 06 76
Stiftet	30. september 2007
Hjemstedskommune	Herning
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Niels Thornvig Jensen, direktør
Revisor	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Industrivej Nord 9, 7400 Herning

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter består i investering i værdipapirer og kapitalandele.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på 468.251 kr. mod et underskud på 264.531 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på 17.228.394 kr.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2017	2016
	Bruttotab	-312.815	-294.003
2	Personaleomkostninger	0	-541
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-42.570	-42.570
	Resultat før finansielle poster	-355.385	-337.114
	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	41.902	0
	Finansielle indtægter	871.621	283.316
	Finansielle omkostninger	-89.887	-206.314
	Resultat før skat	468.251	-260.112
3	Skat af årets resultat	0	-4.419
	Årets resultat	468.251	-264.531
	Forslag til resultatdisponering		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	105.800	800.000
	Overført resultat	362.451	-1.064.531
		468.251	-264.531

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2017	2016
	AKTIVER		
	Langfristede aktiver		
	Materielle aktiver		
	Grunde og bygninger	1.447.475	1.490.045
		<u>1.447.475</u>	<u>1.490.045</u>
4	Finansielle aktiver		
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.529.923	2.000.000
	Andre værdipapirer og kapitalandele	1.800.000	1.800.000
		<u>3.329.923</u>	<u>3.800.000</u>
	Langfristede aktiver i alt	<u>4.777.398</u>	<u>5.290.045</u>
	Kortfristede aktiver		
5	Tilgodehavender		
	Andre tilgodehavender	6.301.464	3.691.294
	Periodeafgrænsningsposter	64.167	134.167
		<u>6.365.631</u>	<u>3.825.461</u>
	Værdipapirer og kapitalandele	<u>9.984.843</u>	<u>10.084.115</u>
	Likvide beholdninger	<u>113.151</u>	<u>905.385</u>
	Kortfristede aktiver i alt	<u>16.463.625</u>	<u>14.814.961</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>21.241.023</u></u>	<u><u>20.105.006</u></u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	250.000	250.000
	Overført resultat	16.872.594	16.510.143
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	105.800	800.000
	Egenkapital i alt	<u>17.228.394</u>	<u>17.560.143</u>
6	Langfristede forpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	1.020.958	1.019.519
	Langfristede forpligtelser i alt	<u>1.020.958</u>	<u>1.019.519</u>
	Kortfristede forpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	26.689	40.361
	Kreditinstitutter i øvrigt	2.867.378	1.388.651
	Skyldig selskabsskat	0	11.747
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	52.911	40.724
	Anden gæld	44.693	43.861
	Kortfristede forpligtelser i alt	<u>2.991.671</u>	<u>1.525.344</u>
	Forpligtelser i alt	<u>4.012.629</u>	<u>2.544.863</u>
	PASSIVER I ALT	<u><u>21.241.023</u></u>	<u><u>20.105.006</u></u>

1 Anvendt regnskabspraksis

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

8 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitaloppgørelse

kr.	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2017	250.000	16.510.143	800.000	17.560.143
Overført via resultatdisponering	0	362.451	105.800	468.251
Udloddet udbytte	0	0	-800.000	-800.000
Egenkapital				
31. december 2017	250.000	16.872.594	105.800	17.228.394

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Vestbyen Invest ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Resultatopgørelsen

Bruttotab

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttotab.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste eller tab ved salg af langfristede aktiver.

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, ydelser på operationelle leasingkontrakter m.v.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. til virksomhedens medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle aktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger 20 år år

Grunde afskrives ikke.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Posterne omfatter renteindtægter og -omkostninger, deklarerede udbytter fra andre værdipapirer og kapitalandele, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende andre værdipapirer og kapitalandele.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Materielle aktiver

Materielle aktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindings-værdien, nedskrives til denne lavere værdi. Modtaget udbytte, der overstiger den akkumulerede indtjening i den associerede virksomhed i ejerperioden, behandles som en reduktion af kostprisen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af dattervirksomheder og associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem afhændelssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke-afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer, som virksomheden planlægger at beholde til udløb, måles til amortiseret kostpris opgjort på basis af den effektive rente på anskaffelsestidspunktet. Kursregulering indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen. Kapitalandele, der ikke er optaget til handel på et aktivt marked, måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til eventuel lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Likvider

Likvider omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Egenkapital

Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	2017	2016
2 Personaleomkostninger		
Andre omkostninger til social sikring	0	541
	<u>0</u>	<u>541</u>
3 Skat af årets resultat		
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	4.419
	<u>0</u>	<u>4.419</u>

4 Finansielle aktiver

kr.	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Andre værdipapirer og kapitalandele	I alt
Kostpris 1. januar 2017	2.000.000	1.800.000	3.800.000
Afgang i årets løb	-470.077	0	-470.077
Kostpris 31. december 2017	<u>1.529.923</u>	<u>1.800.000</u>	<u>3.329.923</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	<u>1.529.923</u>	<u>1.800.000</u>	<u>3.329.923</u>

5 Tilgodehavender

Andre tilgodehavender på 6.153 t.kr. kan opdeles i fordringer med aftalt afvikling på 5.076 t.kr. og 1.077 t.kr. uden aftalt afvikling. Af fordringerne med aftalt afvikling forfalder 0 t.kr. indenfor det kommende år. 0 kr. forfalder til betaling efter 5 år.

Fordringer uden aftalt afvikling forfalder udelukkende med afkast fra de underliggende værdipapirer. Det er således usikkert om fordringerne på i alt 1.077 t.kr. vil være afviklet indenfor de kommende 5 år.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

6 Langfristede forpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 934 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet hæfter for leasede aktiver med en restgæld på 122 t.kr.

8 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets gæld over for realkreditinstitut er der stillet pant i virksomhedens aktiver for en værdi af 1.150 t.kr. Den samlede regnskabsmæssige værdi af aktiverne, hvori der er stillet sikkerhed eller pant, udgør 1.447 t.kr.