

# Vestbyen Invest ApS

Mørupvej 9, 7400 Herning

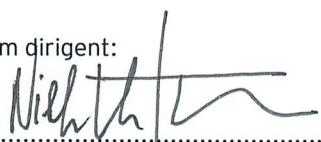
CVR-nr. 20 40 06 76



## Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 26. januar 2017

Som dirigent:



.....  
Niels Thornvig Jensen



Building a better  
working world

## Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Oplysninger om selskabet	4
Beretning	5
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 2016.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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 - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 26. januar 2017

Direktion:



Niels Thornvig Jensen  
direktør

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

## 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 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som I 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 jer 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 jeres 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, I 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 26. januar 2017

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28



Karsten Mehlsen  
statsaut. revisor

## 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, Postboks 360, 7400 Herning

## Ledelsesberetning

### Beretning

#### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter består i investering i værdipapirer og kapitalandele.

#### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2016 udviser et underskud på 264.531 kr. mod et overskud på 3.039.703 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på 17.560.143 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.	2016	2015
	Bruttotab	-294.003	-128.403
2	Personaleomkostninger	-541	-91.242
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-42.570	-42.570
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-337.114</b>	<b>-262.215</b>
	Finansielle indtægter	283.316	3.358.373
	Finansielle omkostninger	-206.314	-56.455
	<b>Resultat før skat</b>	<b>-260.112</b>	<b>3.039.703</b>
3	Skat af årets resultat	-4.419	0
	<b>Årets resultat</b>	<b>-264.531</b>	<b>3.039.703</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	800.000	600.000
	Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret	0	3.000.000
	Overført resultat	-1.064.531	-560.297
		<b>-264.531</b>	<b>3.039.703</b>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Balance

Note	kr.	2016	2015
	<b>AKTIVER</b>		
	Langfristede aktiver		
	Materielle aktiver		
	Grunde og bygninger	1.490.045	1.532.615
		<u>1.490.045</u>	<u>1.532.615</u>
4	Finansielle aktiver		
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2.000.000	0
	Andre værdipapirer og kapitalandele	1.800.000	1.800.000
		<u>3.800.000</u>	<u>1.800.000</u>
	Langfristede aktiver i alt	<u>5.290.045</u>	<u>3.332.615</u>
	Kortfristede aktiver		
5	Tilgodehavender		
	Tilgodehavende selskabsskat	0	2.227
	Andre tilgodehavender	3.691.294	3.578.264
	Periodeafgrænsningsposter	134.167	204.167
		<u>3.825.461</u>	<u>3.784.658</u>
	Værdipapirer og kapitalandele	10.084.115	12.932.499
	Likvide beholdninger	905.385	95.886
	Kortfristede aktiver i alt	<u>14.814.961</u>	<u>16.813.043</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u><u>20.105.006</u></u>	<u><u>20.145.658</u></u>
	<b>PASSIVER</b>		
	Egenkapital		
6	Selskabskapital	250.000	250.000
	Overført resultat	16.510.143	17.574.674
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	800.000	600.000
	Egenkapital i alt	<u>17.560.143</u>	<u>18.424.674</u>
7	Langfristede forpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	1.019.519	1.059.880
	Langfristede forpligtelser i alt	<u>1.019.519</u>	<u>1.059.880</u>
	Kortfristede forpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	40.361	40.176
	Kreditinstitutter i øvrigt	1.388.651	505.089
	Skyldig selskabsskat	11.747	0
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	40.724	62.706
	Anden gæld	43.861	53.133
	Kortfristede forpligtelser i alt	<u>1.525.344</u>	<u>661.104</u>
	Forpligtelser i alt	<u>2.544.863</u>	<u>1.720.984</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u><u>20.105.006</u></u>	<u><u>20.145.658</u></u>

1 Anvendt regnskabspraksis

8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

9 Sikkerhedsstillelser



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Egenkapitaloppgørelse

kr.	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2016	250.000	17.574.674	600.000	18.424.674
Årets resultat	0	-1.064.531	800.000	-264.531
Udloddet udbytte	0	0	-600.000	-600.000
<b>Egenkapital 31. december 2016</b>	<b>250.000</b>	<b>16.510.143</b>	<b>800.000</b>	<b>17.560.143</b>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Vestbyen Invest ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

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.

##### 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 finansiel 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 diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

##### Periodeafgrænsningsposter

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

##### 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.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### 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 gælds metode 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 kontor-ejendomme 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 låneoptagelse 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.	2016	2015
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	0	88.000
Andre omkostninger til social sikring	541	3.242
	<u>541</u>	<u>91.242</u>

<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Regulering af skat vedrørende tidligere år	4.419	0
	<u>4.419</u>	<u>0</u>

### 4 Finansielle aktiver

kr.	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Andre værdipapirer og kapitalandele	I alt
Kostpris 1. januar 2016	0	1.800.000	1.800.000
Tilgang i årets løb	2.000.000	0	2.000.000
Kostpris 31. december 2016	2.000.000	1.800.000	3.800.000
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>	<u>2.000.000</u>	<u>1.800.000</u>	<u>3.800.000</u>

### 5 Tilgodehavender

Andre tilgodehavender på 3.691 t.kr. kan opdeles i fordringer med aftalt afvikling på 2.114 t.kr. og 1.577 t.kr. uden aftalt afvikling. Af fordringerne med aftalt afvikling forfalder 839 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 2.114 t.kr. vil være afviklet indenfor de kommende 5 år.

### 6 Selskabskapital

Virksomhedens anpartskapital har uændret været 250.000 kr. det seneste år.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 7 Langfristede forpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 817 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

#### 8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

##### Andre eventualforpligtelser

Selskabet hæfter for leasede aktiver med en restgæld på 268 t.kr.

#### 9 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets gæld over for realkreditinstitut er der stillet pant i virksomhedens aktiver for en værdi af 1.060 t.kr. Den samlede regnskabsmæssige værdi af aktiverne, hvori der er stillet sikkerhed eller pant, udgør 1.490 t.kr.