



Tlf.: 96 34 73 00
aalborg@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Visionsvej 51
DK-9000 Aalborg
CVR-nr. 20 22 26 70

VEST & HOSTRUP INVEST APS
KÆRHAVEGÅRDVEJ 204, 9270 KLARUP
ÅRSRAPPORT
1. OKTOBER 2017 - 30. SEPTEMBER 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 6. marts 2019

Dennis Hostrup

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Vest & Hostrup Invest ApS Kærhavegårdvej 204 9270 Klarup
	CVR-nr.: 31 41 19 20 Stiftet: 25. april 2008 Hjemsted: Aalborg Regnskabsår: 1. oktober 2017 - 30. september 2018
Direktion	Dennis Tranekær Hostrup Troels Schønning Vest Jensen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 for Vest & Hostrup Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Klarup, den 5. marts 2019

Direktion:

Dennis Tranekær Hostrup

Troels Schiønning Vest Jensen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejeren i Vest & Hostrup Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Vest & Hostrup Invest ApS for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 ledelsens 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, ledelsen 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.

Aalborg, den 5. marts 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Søren Engelund Bærentsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne33757

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for perioden 1. oktober 2017 til 30. september 2018 udviser et resultat på -58 tkr. mod -79 tkr. for perioden 1. oktober 2016 til 30. september 2017. Balancen viser en egenkapital på 1.919 tkr.

Isoleret set finder ledelsen årets resultat utilfredsstillende, men det årsagsforklares med ,at ledelsen efter salget af aktierne i KONXION har været ekstra aktive på boligmarkedet, hvilket også ses af årets tilgange. Dette har givet nogle ekstraordinære engangsomkostninger, som har påvirket årets resultat negativt. Ledelsen forventer positive resultater i fremtiden og ser ligeledes positivt på selskabets nuværende likviditet og soliditet.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		32.764	174.389
Af- og nedskrivninger.....		-48.217	-61.222
Andre driftsomkostninger.....		0	-69.004
DRIFTSRESULTAT		-15.453	44.163
Andre finansielle indtægter.....		9.470	20.277
Andre finansielle omkostninger.....	2	-92.005	-112.853
RESULTAT FØR SKAT		-97.988	-48.413
Skat af årets resultat.....	3	42.924	-31.014
ÅRETS RESULTAT		-55.064	-79.427
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		-55.064	-79.427
I ALT		-55.064	-79.427

BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Grunde og bygninger.....		6.016.342	2.974.699
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		28.967	0
Materielle anlægsaktiver.....	4	6.045.309	2.974.699
ANLÆGSAKTIVER.....		6.045.309	2.974.699
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		58.750	0
Tilgodehavende hos selskabsdeltagere og ledelse.....	5	40.690	0
Udskudte skatteaktiver.....		39.973	17.679
Andre tilgodehavender.....		397.716	3.528.702
Periodeafgrænsningsposter.....		0	1.058
Tilgodehavender.....		537.129	3.547.439
Likvide beholdninger.....		1.292.606	0
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		1.829.735	3.547.439
AKTIVER.....		7.875.044	6.522.138
PASSIVER			
Selskabskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		1.797.146	1.852.210
EGENKAPITAL.....	6	1.922.146	1.977.210
Gæld til realkreditinstitutter.....		4.165.267	3.920.944
Anden gæld.....		86.343	75.802
Langfristede gældsforpligtelser.....	7	4.251.610	3.996.746
Kortfristet del af langfristet gæld.....	7	164.000	51.000
Gæld til pengeinstitutter.....		0	55.680
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		20.000	39.314
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		1.432.022	175.589
Selskabsskat.....		55.704	76.334
Anden gæld.....		24.025	145.184
Periodeafgrænsningsposter.....		5.537	5.081
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.701.288	548.182
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		5.952.898	4.544.928
PASSIVER.....		7.875.044	6.522.138
Eventualposter mv.....	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser.....	9		

NOTER

	2017/18 kr.	2016/17 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2016/17: 1)			
Andre finansielle omkostninger			2
Tilknyttede virksomheder.....	24.500	2.854	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	67.505	109.999	
	92.005	112.853	
Skat af årets resultat			3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	0	55.264	
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	-20.630	0	
Regulering af udskudt skat.....	-22.294	-24.250	
	-42.924	31.014	
Materielle anlægsaktiver			4
		Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	
	Grunde og bygninger		
Kostpris 1. oktober 2017.....	3.037.740	0	
Tilgang.....	3.087.227	31.600	
Kostpris 30. september 2018.....	6.124.967	31.600	
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2017.....	63.041	0	
Årets afskrivninger	45.584	2.633	
Af- og nedskrivninger 30. september 2018.....	108.625	2.633	
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2018.....	6.016.342	28.967	
Tilgodehavende hos selskabsdeltagere og ledelse			5
Tilgodehavenderne er forrentet med 10,05%			
Egenkapital			6
	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. oktober 2017.....	125.000	1.852.210	1.977.210
Forslag til årets resultatdisponering.....		-55.064	-55.064
Egenkapital 30. september 2018.....	125.000	1.797.146	1.922.146

NOTER

						Note
Langfristede gældsforpligtelser						7
	30/9 2018 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/9 2017 gæld i alt	Afdrag 2017/18	
Gæld til realkreditinstitutter...	4.329.267	164.000	3.509.000	3.971.944	51.000	
Anden gæld.....	86.343	0	86.343	75.802	0	
	4.415.610	164.000	3.595.343	4.047.746	51.000	
 Eventualposter mv.						 8
Hæftelse i sambeskatningen						
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.						
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Troden Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.						
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser						 9
Selskabet har til sikkerhed for prioritetsgæld, pr. 30. september 2018 4.329 tkr, givet pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi pr. 30. september 2018 på 5.978 tkr. Ejerpantebrevene er alle stillet til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter og ejerforeninger.						

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Vest & Hostrup Invest ApS for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN**Nettoomsætning**

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og 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**

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede 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 foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	50 år	50 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	3 år	0 %

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Skyldig skat og udskudt skat

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 for betalte acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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 indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.