



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 2018 - 30. SEPTEMBER 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 12. februar 2020

Dennis Hostrup

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-13

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 2018 - 30. september 2019
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 2018 - 30. september 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019.

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 10. februar 2020

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 2018 - 30. september 2019 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, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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 10. februar 2020

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Søren Engelund Bærentsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne33757

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabet væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for perioden 1. oktober 2018 til 30. september 2019 udviser et resultat på 910 tkr. mod -55 tkr. for perioden 1. oktober 2017 til 30. september 2018. Balancen viser en egenkapital på 3.203 tkr.

For at konsolidere virksomheden er der ydet koncerntilskud pr. 30. september 2019 fra selskabets modervirksomhed. Koncerntilskuddet udgør 371 tkr.

Ledelsen finder årets resultat for tilfredsstillende.

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	2018/19 kr.	2017/18 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		283.269	32.764
Af- og nedskrivninger.....		-10.533	-48.217
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		1.057.388	0
DRIFTSRESULTAT		1.330.124	-15.453
Andre finansielle indtægter.....		5.115	9.470
Andre finansielle omkostninger.....	2	-168.169	-92.005
RESULTAT FØR SKAT		1.167.070	-97.988
Skat af årets resultat.....	3	-257.356	42.924
ÅRETS RESULTAT		909.714	-55.064
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		909.714	-55.064
I ALT		909.714	-55.064

BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Grunde og bygninger.....		0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		18.434	28.967
Investerings-ejendomme.....		14.186.000	6.016.342
Materielle anlægsaktiver.....	4	14.204.434	6.045.309
ANLÆGSAKTIVER.....		14.204.434	6.045.309
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		58.750	58.750
Tilgodehavende hos selskabsdeltagere og ledelse.....	5	0	40.690
Udskudte skatteaktiver.....		0	39.973
Andre tilgodehavender.....		601.408	397.716
Tilgodehavender.....		660.158	537.129
Likvide beholdninger.....		0	1.292.606
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		660.158	1.829.735
AKTIVER.....		14.864.592	7.875.044
PASSIVER			
Selskabskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		3.077.597	1.797.146
EGENKAPITAL.....	6	3.202.597	1.922.146
Hensættelse til udskudt skat.....		209.849	0
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		209.849	0
Gæld til realkreditinstitutter.....		8.881.488	4.165.267
Selskabsskat.....		0	55.704
Skyldigt sambeskatningsbidrag.....		7.534	0
Deposita.....		178.747	86.343
Langfristede gældsforpligtelser.....	7	9.067.769	4.307.314
Kortfristet del af langfristet gæld.....	7	316.870	164.000
Gæld til pengeinstitutter.....		18.732	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		21.500	20.000
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		2.000.000	1.432.022
Anden gæld.....		27.275	24.025
Periodeafgrænsningsposter.....		0	5.537
Kortfristede gældsforpligtelser.....		2.384.377	1.645.584
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		11.452.146	5.952.898
PASSIVER.....		14.864.592	7.875.044
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

NOTER

	2018/19 kr.	2017/18 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2017/18: 1)			
Andre finansielle omkostninger			2
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	14.144	24.500	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	154.025	67.505	
	168.169	92.005	
Skat af årets resultat			3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	7.534	0	
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	0	-20.630	
Regulering af udskudt skat.....	249.822	-22.294	
	257.356	-42.924	
Materielle anlægsaktiver			4
		Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investerings- ejendomme
	Grunde og bygninger		
Kostpris 1. oktober 2018.....	6.124.967	31.600	0
Overførsel.....	-6.124.967	0	6.124.967
Tilgang.....	0	0	7.112.270
Kostpris 30. september 2019.....	0	31.600	13.237.237
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2018.....	-108.625	2.633	0
Overførsel.....	108.625	0	-108.625
Tilbageførsel af afskrivninger.....	0	0	108.625
Årets afskrivninger	0	10.533	0
Af- og nedskrivninger 30. september 2019....	0	13.166	0
Årets værdireguleringer.....	0	0	948.763
Værdireguleringer til dagsværdi 30. september 2019.....	0	0	948.763
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2019.	0	18.434	14.186.000
Dagsværdi for investeringsejendomme			
Investeringsejendomme består af udlejningsejendomme i Aalborg. Ejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af boligejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav. For ejendommene er der ved beregningen anvendt et individuelt afkast i intervallet 4,25-5,00 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv.			
Tilgodehavende hos selskabsdeltagere og ledelse			5
Tilgodehavenderne er forrentet med 10,05%			

NOTER

Note

Egenkapital

6

	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. oktober 2018.....	125.000	1.797.146	1.922.146
Andre reguleringer.....		370.737	370.737
Forslag til resultatdisponering.....		909.714	909.714
Egenkapital 30. september 2019.....	125.000	3.077.597	3.202.597

Langfristede gældsforpligtelser

7

	30/9 2019 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/9 2018 gæld i alt	Kortfristet del primo
Gæld til realkreditinstitutter...	9.198.358	316.870	7.672.000	4.329.267	164.000
Selskabsskat.....	0	0	0	55.704	0
Skyldigt sambeskatningsbidrag.	7.534	0	0	0	0
Deposita.....	178.747	0	0	86.343	0
	9.384.639	316.870	7.672.000	4.471.314	164.000

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 kildeskatte såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Troden Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

9

Selskabet har til sikkerhed for prioritetsgæld, pr. 30. september 2019 8.940 tkr, givet pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi pr. 30. september 2019 på 14.186 tkr. Ejerpantebrevene er alle stillet til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter og ejerforeninger.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Vest & Hostrup Invest ApS for 2018/19 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, bortset fra følgende ændringer.

Ændring i anvendt regnskabspraksis og klassifikation

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Selskabets investeringsejendomme var tidligere målt til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Praksis ændres til, at investeringsejendomme indregnes og måles til dagsværdi og med indregning i resultatopgørelsen af årets værdireguleringer.

Årsagen til praksisændringen er, at selskabets hovedaktivitet er investering i ejendomme med henblik på at opnå et løbende afkast heraf. Anvendelsen af reglerne for måling af investeringsejendomme til dagsværdier giver dermed et mere retvisende billede af virksomhedens aktiver og forpligtelser, egenkapital, finansielle stilling, resultat og pengestrømme, hvorfor regnskabspraksis er ændret i overensstemmelse hermed.

Sammenligningstal vedrørende praksisændringerne er ikke tilrettet for sidste år, da dagsværdien primo ikke er kendt samt flere af ejendommene er anskaffet i årets løb.

Den akkumulerede virkning af praksisændringen for 2018/19 udgør en forøgelse af årets resultat før skat med 1.057 tkr. og årets resultat efter skat med 824 tkr. som følge af indregnet dagsværdiregulering og ændring i afskrivninger. Balancesummen ultimo forøges med 1.057 tkr., som kan henføres til investeringsejendommene.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

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

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.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	3 år	0 %
--	------	-----

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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

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 nettosalgspris 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.