



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 2019 - 30. SEPTEMBER 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 17. februar 2021

Dennis Hostrup

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. oktober 2019 - 30. september 2020	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

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 2019 - 30. september 2020
Direktion	Dennis Tranekær Hostrup Troels Schiønning Vest Jensen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020.

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 17. februar 2021

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 2019 - 30. september 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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 forpligtede 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 17. februar 2021

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 2019 til 30. september 2020 udviser et resultat på 132 tkr. mod 910 tkr. for perioden 1. oktober 2018 til 30. september 2019. Balancen viser en egenkapital på 3.335 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	2019/20 kr.	2018/19 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		378.790	283.269
Af- og nedskrivninger.....		-10.533	-10.533
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-7.358	1.057.388
DRIFTSRESULTAT		360.899	1.330.124
Andre finansielle indtægter.....	2	5.546	5.115
Andre finansielle omkostninger.....	3	-207.348	-168.169
RESULTAT FØR SKAT		159.097	1.167.070
Skat af årets resultat.....	4	-26.755	-257.356
ÅRETS RESULTAT		132.342	909.714
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		132.342	909.714
I ALT		132.342	909.714

BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Investerings-ejendomme.....		15.421.000	14.186.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		7.901	18.434
Materielle anlægsaktiver.....	5	15.428.901	14.204.434
ANLÆGSAKTIVER.....		15.428.901	14.204.434
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		0	58.750
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		588.239	569.158
Andre tilgodehavender.....		12.000	32.250
Tilgodehavender.....		600.239	660.158
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		600.239	660.158
AKTIVER.....		16.029.140	14.864.592
PASSIVER			
Selskabskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		3.209.939	3.077.597
EGENKAPITAL.....		3.334.939	3.202.597
Hensættelse til udskudt skat.....		207.597	209.849
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		207.597	209.849
Gæld til realkreditinstitutter.....		8.552.695	8.881.488
Skyldigt sambeskatningsbidrag.....		38.489	7.534
Anden gæld.....		229.899	178.747
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	8.821.083	9.067.769
Gæld til pengeinstitutter.....		85.017	18.732
Prioritetsgæld.....		323.884	316.870
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		20.000	21.500
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		1.922.808	2.000.000
Skyldigt sambeskatningsbidrag.....		7.534	0
Anden gæld.....		1.276.221	27.275
Periodeafgrænsningsposter.....		30.057	0
Kortfristede gældsforpligtelser.....		3.665.521	2.384.377
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		12.486.604	11.452.146
PASSIVER.....		16.029.140	14.864.592
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. oktober 2019.....	125.000	3.077.597	3.202.597
Forslag til resultatdisponering.....		132.342	132.342
Egenkapital 30. september 2020.....	125.000	3.209.939	3.334.939

NOTER

	2019/20 kr.	2018/19 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	
Andre finansielle indtægter			2
Finansielle indtægter i øvrigt.....	5.546	5.115	
	5.546	5.115	
Andre finansielle omkostninger			3
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	18.752	14.144	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	188.596	154.025	
	207.348	168.169	
Skat af årets resultat			4
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	38.489	7.534	
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	-9.482	0	
Regulering af udskudt skat.....	-2.252	249.822	
	26.755	257.356	
Materielle anlægsaktiver			5
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. oktober 2019.....	31.600	13.237.237	
Tilgang.....	0	1.242.358	
Kostpris 30. september 2020.....	31.600	14.479.595	
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2019.....	13.166	0	
Årets afskrivninger.....	10.533	0	
Af- og nedskrivninger 30. september 2020.....	23.699	0	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. oktober 2019.....	0	948.763	
Årets værdireguleringer.....	0	-7.358	
Værdireguleringer til dagsværdi 30. september 2020.....	0	941.405	
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2020.....	7.901	15.421.000	

Dagsværdi for investeringsejendomme

Investeringssejendomme består af private udlejningslejligheder i Aalborg. Dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af boligejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det forventede driftsafkast i et normalår for selskabets lejligheder er vurderet i niveauet 34 - 68 tkr. Ved værdiansættelsen er der 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.

NOTER

					Note
Materielle anlægsaktiver (fortsat)					5
Langfristede gældsforpligtelser					6
	30/9 2020 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/9 2019 gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	8.876.579	323.884	7.257.159	9.198.358	
Skyldigt sambeskatningsbidrag.....	38.489	0	0	7.534	
Anden gæld.....	229.899	0	0	178.747	
	9.144.967	323.884	7.257.159	9.384.639	
Eventualposter mv.					7
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					8
Selskabet har til sikkerhed for prioritetsgæld, pr. 30. september 2020 8.933 tkr, givet pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi pr. 30. september 2020 på 15.421 tkr. Ejerpantebrevene er alle stillet til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter og ejerforeninger.					

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Vest & Hostrup Invest ApS for 2019/20 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 eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer 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, 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**

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen 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.

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 acontoskatter.

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

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.