

# ÅRSRAPPORT 2015

## Vestgården 2013 A/S

Ortenvej 81  
6800 Varde

CVR nr. 35029583

### **Indsender:**

OL Revision A/S  
Ndr. Boulevard 116  
6800 Varde

### **Fremlagt og godkendt**

på den ordinære generalforsamling den 26. februar 2016

Malene Fjord Schantz  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

### Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger	3
---------------------	---

### Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5
Ledelsesberetning	6

### Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar- 31. december	9
Balance pr. 31. december	10
Noter	12

# Selskabsoplysninger

## Selskabet

Vestgården 2013 A/S  
Ortenvej 81  
6800 Varde

CVR-nr.: 35029583  
Stiftelsesdato: 23. januar 2013  
Hjemsted: Varde Kommune  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

## Bestyrelse

Jørgen Jensen  
Karsten Rølle Poulsen  
Malene Fjord Schantz

## Direktion

Flemming Schantz

## Revision

OL Revision A/S  
Registrerede revisorer FSR - danske revisorer  
Ndr. Boulevard 116  
6800 Varde

## Ejerforhold

Følgende kapitalejere ejer mere end 5%

Malene Fjord Schantz  
Schantz Holding ApS  
IGV Ejendom ApS

# Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2015 for Vestgården 2013 A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Varde, den 25. januar 2016

## **Direktion:**

Flemming Schantz

## **Bestyrelse:**

Jørgen Jensen

Karsten Rølle Poulsen

Malene Fjord Schantz

# Den uafhængige revisors erklæringer

## Til kapitalejerne i Vestgården 2013 A/S

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Vestgården 2013 A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### Revisors ansvar og den udførte revision

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

### Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Varde, den 10. februar 2016

**OL Revision A/S**

Eva Hykkelbjerg  
Registreret revisor FSR - danske revisorer

## Ledelsesberetning

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af erhvervslokaler og beboelsesejendom.

### **Usædvanlige forhold**

Ingen.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Aktiviteterne har været mindre i 2015, da 2 erhvervslejemål ikke har været udlejet.

### **Forventet udvikling**

Der forventes en bedre indtjening i 2016, da man forventer at få udlejet de 2 erhvervslejemål.

### **Betydningsfulde hændelser efter balancedagen**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Vestgården 2013 A/S 2015 aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år

## Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger. Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Med henvisning til Årsregnskabslovens § 32, stk 1 har selskabet sammendraget visse poster i resultatopgørelsen i posten bruttofortjeneste. Bruttofortjeneste er et sammendrag af posterne nettoomsætning, omkostninger til varer og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved udlejning af erhvervslejemål indregnes i resultatopgørelsen ekskl. moms. Nettoomsætningen ved udlejning af beboelseslejemål er momsfrit.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen.

## Balancen

### Investerings ejendomme

Investerings ejendomme omfatter grunde og bygninger, erhvervet med henblik på et løbende afkast. Investerings ejendomme måles til beregnet dagsværdi på balancedagen. Dagsværdien er baseret på en afkastmodel. Driftsafkastet beregnes ud fra ejendommens lejeindtægter og udgifter.

Markedsværdien fastsættes periodevis ved en vurdering baseret på markedets afkastkrav, ejendommens forventede afkast og vedligeholdelsestilstand. Som en kosekvens af målingen til dagsværdi afskrives der ikke på investerings ejendomme.

# Anvendt regnskabspraksis

## Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder 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.

## Tilgodehavender

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

## Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## Udbytte

Foreslået udbytte er afsat som forpligtelse og indgår således ikke på egenkapital.

## 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

## Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

# Resultatopgørelse 1. januar- 31. december

Note	2015	2014
Bruttofortjeneste	287.911	457.030
<b>Afskrivninger og nedskrivninger</b>		
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	-1.589	-535
<b>Afskrivninger og nedskrivninger i alt</b>	<b>-1.589</b>	<b>-535</b>
<b>Finansiering</b>		
Andre finansielle indtægter	181	0
Øvrige finansielle omkostninger	-163.334	-166.178
<b>Ordinært resultat før skat</b>	<b>123.169</b>	<b>290.317</b>
Skat af årets resultat	-29.554	-76.608
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>93.615</b>	<b>213.709</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	93.000	214.000
Overført resultat	615	-291
<b>Disponeret i alt</b>	<b>93.615</b>	<b>213.709</b>

## Balance pr. 31. december

Note	2015	2014
<b>AKTIVER</b>		
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>		
1. <b>Materielle anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger	7.371.220	7.371.309
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>7.371.220</b>	<b>7.371.309</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>7.371.220</b>	<b>7.371.309</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		
<b>Tilgodehavender</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	17.009	96.918
Andre tilgodehavender	85.902	46.053
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>102.911</b>	<b>142.971</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>102.911</b>	<b>142.971</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>7.474.131</b>	<b>7.514.280</b>

## Balance pr. 31. december

Note	2015	2014
<b>PASSIVER</b>		
<b>2. EGENKAPITAL</b>		
Selskabskapital	2.000.000	2.000.000
Reserve for opskrivninger	890.040	873.333
Overført resultat	882	267
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>2.890.922</u></b>	<b><u>2.873.600</u></b>
 <b>HENSATTE FORPLIGTELSE</b>		
Hensættelser til udskudt skat	308.193	309.048
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>308.193</u></b>	<b><u>309.048</u></b>
 <b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>		
<b>3. Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	761.534	839.792
Gæld selskabsdeltager og ledelse	2.000.000	2.000.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>2.761.534</u></b>	<b><u>2.839.792</u></b>
 <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	100.000	100.000
Kreditinstitutter i øvrigt	847.516	940.598
Leverandører af varer og tjenesteydelser	68.139	60.853
Anden gæld	200.627	176.389
Forslag til udbytte for regnskabsåret	93.000	214.000
Gæld til selskabsdeltager og ledelse	204.200	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>1.513.482</u></b>	<b><u>1.491.840</u></b>
 <b>Gældsforpligtelser i alt</b>	 <b><u>4.275.016</u></b>	 <b><u>4.331.632</u></b>
 <b>PASSIVER I ALT</b>	 <b><u>7.474.131</u></b>	 <b><u>7.514.280</u></b>

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser  
5. Eventualposter

# Noter

## Grunde og bygninger

### 1. Materielle anlægsaktiver

<b>Anskaffelsessum:</b>	
Anskaffelsessum, primo	6.230.232
Tilgang	1.500
<b>Anskaffelsessum, ultimo</b>	<b><u>6.231.732</u></b>

<b>Opskrivninger:</b>	
Opskrivning, primo	1.291.056
<b>Opskrivninger, ultimo</b>	<b><u>1.291.056</u></b>

<b>Akkumulerede af- og nedskrivninger:</b>	
Af- og nedskrivninger, primo	-149.979
Årets af- og nedskrivninger	-1.589
<b>Af- og nedskrivninger, ultimo</b>	<b><u>-151.568</u></b>

<b>Bogført værdi, ultimo</b>	<b><u>7.371.220</u></b>
------------------------------	-------------------------

	Selskabskapital	Opskrivning	Overført resultat	I alt
<b>2. EGENKAPITAL</b>				
Saldo, primo	2.000.000	873.333	267	2.873.600
Overført jfr. resultatdisponeringen	0	0	615	615
Årets opskrivning	0	16.707	0	16.707
<b>Bogført værdi, ultimo</b>	<b><u>2.000.000</u></b>	<b><u>890.040</u></b>	<b><u>882</u></b>	<b><u>2.890.922</u></b>

2015

2014

### 3. Langfristede gældsforpligtelser

Gæld der forfalder til betaling efter 5 år	2.350.000	2.450.000
--	-----------	-----------

### 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har ikke foretaget pantsætninger eller stillet sikkerhed.

### 5. Eventualposter

Selskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, end de i balancen anførte.