

## Vestgården 2013 A/S

Ortenvej 81

6800 Varde

CVR-nr. 35029583

## Årsrapport for 2017

5. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 28-02-2018

---

Malene F. Schantz  
Dirigent

---

**OL REVISION AS**

Godkendt Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 10841976

info@olrevision.dk - www.olrevision.dk

- Ndr. Boulevard 116, 6800 Varde - Telefon 75 22 32 55
- J. Lauritzens Plads 3, 1., 6760 Ribe - Telefon 75 42 36 33
- Østergade 13, 6630 Rødding - Telefon 74 84 13 03
- Storegade 8B, 1., 6100 Haderslev - Telefon 74 53 22 99

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

## Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2017 - 31-12-2017 for Vestgården 2013 A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2017 - 31-12-2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Varde, den 20-02-2018

### Direktion

Flemming Schantz  
Direktør

### Bestyrelse

Jørgen Jensen  
Formand

Kasten Rølle Poulsen

Malene Fjord Schantz

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i Vestgården 2013 A/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Vestgården 2013 A/S for regnskabsåret 01-01-2017 - 31-12-2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2017, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2017 - 31-12-2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

#### 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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- \* Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- \* Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- \* Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- \* Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- \* Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Varde, den 28-02-2018

**OL Revision A/S**  
**Godkendt Revisionsaktieselskab**  
CVR-nr. 10841976

Per Kristensen  
Statsautoriseret revisor  
mne33209

Ove Lihn  
Registreret revisor  
mne971

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Vestgården 2013 A/S Ortenvej 81 6800 Varde
<b>CVR-nr.</b>	35029583
<b>Stiftelsesdato</b>	23-01-2013
<b>Hjemsted</b>	Varde
<b>Regnskabsår</b>	01-01-2017 - 31-12-2017
<b>Bestyrelse</b>	Jørgen Jensen, Formand Kasten Rølle Poulsen Malene Fjord Schantz
<b>Direktion</b>	Flemming Schantz, Direktør
<b>Revisor</b>	OL Revision A/S Godkendt Revisionsaktieselskab Ndr. Boulevard 116 6800 Varde CVR-nr.: 10841976
<b>Hovedaktivitet</b>	Udlejning af erhvervslokaler og beboelsesejendom.

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning af ejendomme.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2017 - 31-12-2017 udviser et resultat på kr. 652.255, og selskabets balance pr. 31-12-2017 udviser en balancesum på kr. 8.447.898, og en egenkapital på kr. 3.543.841.

Ledelsen vurderer det for året realiserede resultat som tilfredsstillende.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for Vestgården 2013 A/S for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med enkelte tilvalg fra klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

## Generelt

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter køb af varer og ydelser med henblik på videresalg heraf.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, administration, lokaler og operationelle leasingomkostninger.



## Anvendt regnskabspraksis

### Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Installationer	5-15 år	0%

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommene. Dagsværdien er opgjort som et afkastkrav på mellem 5 og 7 %, afhængig af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominel værdi, reduceret med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### Udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Udbytte som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning

## Anvendt regnskabspraksis

vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

### Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende år måles lånene til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden, beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånetidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

**Resultatopgørelse**

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>499.862</b>	<b>255.262</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-2.329	-1.939
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		483.754	0
<b>Driftsresultat</b>		<b>981.287</b>	<b>253.323</b>
Finansielle indtægter		1.549	663
Andre finansielle omkostninger		-145.630	-145.457
<b>Resultat før skat</b>		<b>837.206</b>	<b>108.529</b>
Skat af årets resultat		-184.951	-23.863
<b>Årets resultat</b>		<b>652.255</b>	<b>84.666</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		274.000	84.000
Overført resultat		378.255	666
<b>Resultatdisponering</b>		<b>652.255</b>	<b>84.666</b>

## Balance 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	1	8.264.547	7.371.780
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>8.264.547</u>	<u>7.371.780</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>8.264.547</u>	<u>7.371.780</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		132.624	1.433
Andre tilgodehavender		50.727	25.161
Tilgodehavende selskabsskat		0	19.028
<b>Tilgodehavender</b>		<u>183.351</u>	<u>45.622</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>183.351</u>	<u>45.622</u>
<b>Aktiver</b>		<u>8.447.898</u>	<u>7.417.402</u>

## Balance 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		2.000.000	2.000.000
Reserve for opskrivninger		0	890.040
Overført resultat		1.269.841	1.547
Udbytte for regnskabsåret		274.000	84.000
<b>Egenkapital</b>	<b>2</b>	<b>3.543.841</b>	<b>2.975.587</b>
Hensættelser til udskudt skat		467.452	327.010
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>467.452</b>	<b>327.010</b>
Gæld til kreditinstitutter		574.695	666.715
Ansvarlig lånekapital		2.000.000	2.000.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>3</b>	<b>2.574.695</b>	<b>2.666.715</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		100.000	100.000
Gæld til banker		1.022.573	739.721
Leverandører af varer og tjenesteydelser		51.828	83.336
Gæld til associerede virksomheder		146.916	80.035
Selskabsskat		26.528	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		189.412	188.709
Gæld til virksomhedsdeltagere		75.740	58.427
Deposita		248.913	197.862
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.861.910</b>	<b>1.448.090</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>4.436.605</b>	<b>4.114.805</b>
<b>Passiver</b>		<b>8.447.898</b>	<b>7.417.402</b>
Eventualforpligtelser	4		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	5		

## Noter

	2017	2016
<b>1. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	6.234.232	6.231.732
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	411.341	2.499
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>6.645.573</b>	<b>6.234.231</b>
Opskrivninger primo	1.291.056	1.291.056
Årets opskrivninger	334.310	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>1.625.366</b>	<b>1.291.056</b>
Af- og nedskrivninger primo	-153.507	-151.568
Årets afskrivninger	-2.329	-1.939
Tilbageførsel af tidligere års af- og nedskrivninger	149.444	0
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-6.392</b>	<b>-153.507</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>8.264.547</b>	<b>7.371.780</b>

## 2. Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Forslag til udbytte	Opskrivning	Ialt
Egenkapital primo	2.000.000	1.547	84.000	890.040	2.975.587
Udbetalt udbytte fra sidste år			-84.000		-84.000
Forslag til årets resultatdisponering		378.255	274.000		652.255
Korrektion tidligere år		890.040		-890.040	0
	<b>2.000.000</b>	<b>1.269.842</b>	<b>274.000</b>	<b>0</b>	<b>3.543.842</b>

## 3. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	574.695	100.000	250.000
Ansvarlige lån og andre tilbagetrukne kreditorkrav	2.000.000		2.000.000
	<b>2.574.695</b>	<b>100.000</b>	<b>2.250.000</b>

## 4. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

## 5. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Selskabet har ikke foretaget pantsætninger eller stillet sikkerhed.