

Vestgården 2013 A/S

Ortenvej 81

6800 Varde

CVR-nr. 35029583

Årsrapport for 2016

4. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 27-01-2017

Malene Fjord 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 88, 1., 6100 Haderslev – Telefon 74 53 22 99

Indholdsfortegnelse

| | |
|--|----|
| Ledelsespåtegning | 3 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 4 |
| Virksomhedsoplysninger | 6 |
| Ledelsesberetning | 7 |
| Anvendt regnskabspraksis | 8 |
| Resultatopgørelse | 10 |
| Balance | 11 |
| Noter | 13 |

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2016 - 31-12-2016 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. 31-12-2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2016 - 31-12-2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Varde, den 20-01-2017

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 01-01-2016 - 31-12-2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2016, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2016 - 31-12-2016 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 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 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 27-01-2017

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

Eva Hykkelbjerg
Registreret revisor

Virksomhedsoplysninger

| | |
|-----------------------|--|
| Virksomheden | Vestgården 2013 A/S Ortenvej 81 6800 Varde |
| CVR-nr. | 35029583 |
| Stiftelsesdato | 23-01-2013 |
| Hjemsted | Varde |
| Regnskabsår | 01-01-2016 - 31-12-2016 |
| Bestyrelse | Jørgen Jensen, Formand Kasten Rølle Poulsen Malene Fjord Schantz |
| Direktion | Flemming Schantz, Direktør |
| Revisor | OL Revision A/S Godkendt Revisionsaktieselskab Ndr. Boulevard 116 6800 Varde CVR-nr.: 10841976 |
| Hovedaktivitet | Udlejning af erhvervslokaler og beboelsesejendom. |

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af erhvervslokaler og beboelsesjendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2016 - 31-12-2016 udviser et resultat på kr. 84.666, og selskabets balance pr. 31-12-2016 udviser en balancesum på kr. 7.417.402, og en egenkapital på kr. 2.975.587.

Aktiviteterne har været mindre i 2016, da 2 erhvervslejemål ikke har været udlejet.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Forventninger til fremtiden

Der forventes en bedre indtjening i 2017, da man forventer at få udlejet de 2 erhvervslejemål.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Vestgården 2013 A/S for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

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 i resultatopgørelsen alle 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 afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Resultatopgørelsen

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.

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

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til nettorealiseringsværdien for at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Udbytte, som foreslås udbetalt for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

Hensatte forpligtelser

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 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 | 2016 kr. | 2015 kr. |
|---|------|----------------|----------------|
| Bruttofortjeneste/-tab | | 255.563 | 634.775 |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver | | -1.939 | -1.589 |
| Driftsresultat | | <u>253.624</u> | <u>633.186</u> |
| Finansielle indtægter | | 307 | 430 |
| Andre finansielle omkostninger | | -145.402 | -163.334 |
| Resultat før skat | | <u>108.529</u> | <u>470.282</u> |
| Skat af årets resultat | | -23.863 | -29.554 |
| Årets resultat | | <u>84.666</u> | <u>440.728</u> |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen | | 84.000 | 93.000 |
| Overført resultat | | 666 | 615 |
| Resultatdisponering | | <u>84.666</u> | <u>93.615</u> |

Balance 31. december 2016

| | Note | 2016 kr. | 2015 kr. |
|---|------|------------------|------------------|
| Aktiver | | | |
| Investeringsejendomme | 1 | 7.371.780 | 7.371.220 |
| Materielle anlægsaktiver | | <u>7.371.780</u> | <u>7.371.220</u> |
| Anlægsaktiver | | <u>7.371.780</u> | <u>7.371.220</u> |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 1.433 | 17.009 |
| Tilgodehavende selskabsskat | | 19.028 | 8.382 |
| Andre tilgodehavender | | 25.161 | 77.521 |
| Tilgodehavender | | <u>45.622</u> | <u>102.912</u> |
| Omsætningsaktiver | | <u>45.622</u> | <u>102.912</u> |
| Aktiver | | <u>7.417.402</u> | <u>7.474.132</u> |

Balance 31. december 2016

| | Note | 2016 kr. | 2015 kr. |
|--|----------|-------------------------|-------------------------|
| Passiver | | | |
| Virksomhedskapital | | 2.000.000 | 2.000.000 |
| Reserve for opskrivninger | | 890.040 | 890.040 |
| Overført resultat | | 1.547 | 882 |
| Udbytte for regnskabsåret | | 84.000 | 93.000 |
| Egenkapital | 2 | <u>2.975.587</u> | <u>2.983.922</u> |
| Hensættelser til udskudt skat | | 327.010 | 308.193 |
| Hensatte forpligtelser | | <u>327.010</u> | <u>308.193</u> |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 666.715 | 761.535 |
| Ansvarlig lånekapital | | 2.000.000 | 2.000.000 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 3 | <u>2.666.715</u> | <u>2.761.535</u> |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 100.000 | 100.000 |
| Gæld til banker | | 739.721 | 847.516 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 83.336 | 68.139 |
| Anden gæld | | 386.571 | 310.035 |
| Gæld til virksomhedsdeltagere | | 138.462 | 94.792 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | <u>1.448.090</u> | <u>1.420.482</u> |
| Gældsforpligtelser | | <u>4.114.805</u> | <u>4.182.017</u> |
| Passiver | | <u>7.417.402</u> | <u>7.474.132</u> |
| Eventualforpligtelser | 4 | | |
| Sikkerhedsstillelser og pantsætninger | 5 | | |

Noter

| | 2016 | 2015 |
|--|------------------|------------------|
| 1. Investeringsejendomme | | |
| Kostpris primo | 6.231.732 | 6.230.232 |
| Tilgang i årets løb, herunder forbedringer | 2.499 | 1.500 |
| Kostpris ultimo | 6.234.231 | 6.231.732 |
| Opskrivninger primo | 1.291.056 | 1.291.056 |
| Opskrivninger ultimo | 1.291.056 | 1.291.056 |
| Af- og nedskrivninger primo | -151.568 | -149.979 |
| Årets afskrivninger | -1.939 | -1.589 |
| Af- og nedskrivninger ultimo | -153.507 | -151.568 |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 7.371.780 | 7.371.220 |

2. Egenkapitalopgørelse

| | Virksomheds- kapital | Overført resultat | Forslag til udbytte | Opskrivning | Ialt |
|--|-------------------------|----------------------|------------------------|----------------|------------------|
| Egenkapital primo | 2.000.000 | 882 | 93.000 | 890.040 | 2.983.922 |
| Udbetalt udbytte fra sidste år | | | -93.000 | | -93.000 |
| Forslag til årets resultatdisponering | | 664 | 84.000 | | 84.664 |
| | 2.000.000 | 1.546 | 84.000 | 890.040 | 2.975.586 |

3. Langfristede gældsforpligtelser

| | Forfald efter 1 år | Forfald indenfor 1 år | Forfald efter 5 år |
|---|-----------------------|--------------------------|-----------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 666.715 | 100.000 | 250.000 |
| Ansvarlige lån og andre tilbagetrukne kreditorkrav | 2.000.000 | | 2.000.000 |
| | 2.666.715 | 100.000 | 2.250.000 |

4. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

5. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Selskabet har ikke foretaget pantsætninger eller stillet sikkerhed.