

Vestergaard Ejendomme ApS

Romlundvej 51
8831 Løgstrup
CVR-nr. 35658092

Årsrapport 01.07.2016 - 31.12.2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 04.04.2017

Dirigent

Navn: Steffen Bo Vestergaard

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	3
Ledelsesberetning	4
Resultatopgørelse for 2016	5
Balance pr. 31.12.2016	6
Egenkapitalopgørelse for 2016	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Vestergaard Ejendomme ApS

Romlundvej 51

8831 Løgstrup

CVR-nr.: 35658092

Hjemsted: Viborg

Regnskabsår: 01.07.2016 - 31.12.2016

Direktion

Steffen Bo Vestergaard

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vestervangsvej 6

8800 Viborg

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2016 - 31.12.2016 for Vestergaard Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2016 - 31.12.2016.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 01.07.2016 - 31.12.2016 for opfyldt.

Derudover indstiller jeg til generalforsamlingen, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ligeledes ikke revideres.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Løgstrup, den 04.04.2017

Direktion

Steffen Bo Vestergaard

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til den daglige ledelse i Vestergaard Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Vestergaard Ejendomme ApS for regnskabsperioden 01.07.2016-31.12.2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Viborg, den 04.04.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Peder Østergaard

statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at investere i og udleje fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Selskabet har fortsat negativ egenkapital, som forventes reetableret ved fremtidigt driftsoverskud.

Selskabets væsentligste kreditor er moderselskab, som i forbindelse med godkendelse af årsrapporten har tilkendegivet at ville opretholde det nuværende udlån og om fornødent tilføre yderligere kapital således, at selskabet er i stand til at opretholde driften som minimum til og med 31.12.2017.

Selskabet har valgt at omlægge regnskabsåret, så det løber fra perioden 01.01. – 31.12., hvilket betyder, at årets regnskabstal løber fra perioden 01.07.16 – 31.12.16. Derfor omfatter årets tal kun en periode på 6 måneder, mens sammenligningstallene omfatter en periode på 12 måneder.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015/16 kr.</u>
Bruttofortjeneste		4.475	35.254
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	19.036
Driftsresultat		4.475	54.290
Andre finansielle omkostninger	1	(58.401)	(108.189)
Resultat før skat		(53.926)	(53.899)
Skat af årets resultat	2	11.864	11.846
Årets resultat		(42.062)	(42.053)
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(42.062)	(42.053)
		(42.062)	(42.053)

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015/16 kr.</u>
Investeringsejendomme		877.455	877.455
Materielle anlægsaktiver under udførelse		1.990.987	1.990.987
Materielle anlægsaktiver	3	2.868.442	2.868.442
 Anlægsaktiver		 2.868.442	 2.868.442
 Tilgodehavender hos associerede virksomheder		42.263	0
Tilgodehavende selskabsskat		27.910	16.046
Tilgodehavender		70.173	16.046
 Likvide beholdninger		 625	 2.731
 Omsætningsaktiver		 70.798	 18.777
 Aktiver		 2.939.240	 2.887.219

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført overskud eller underskud		(166.303)	(124.241)
Egenkapital		(86.303)	(44.241)
Udskudt skat		4.200	4.200
Hensatte forpligtelser		4.200	4.200
Gæld til realkreditinstitutter		493.750	500.073
Langfristede gældsforpligtelser	4	493.750	500.073
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	12.132	11.745
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.487.011	2.387.742
Anden gæld		28.450	27.700
Kortfristede gældsforpligtelser		2.527.593	2.427.187
Gældsforpligtelser		3.021.343	2.927.260
Passiver		2.939.240	2.887.219
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Egenkapitalopgørelse for 2016

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	80.000	(124.241)	(44.241)
Årets resultat	0	(42.062)	(42.062)
Egenkapital ultimo	80.000	(166.303)	(86.303)

Selskabet har tabt hele selskabskapitalen, og er dermed omfattet af kapitalbestemmelserne i selskabsloven § 119. Selskabets ledelse forventer, at egenkapitalen kan reetableres gennem den løbende drift inden for de kommende år. Det er ledelsens hensigt at støtte selskabet såfremt dette skulle være nødvendigt for at sikre den fremtidige drift.

Noter

	2016	2015/16
	kr.	kr.
1. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	48.169	87.427
Renteomkostninger i øvrigt	10.215	20.762
Øvrige finansielle omkostninger	17	0
	58.401	108.189
	2016	2015/16
	kr.	kr.
2. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	(11.864)	(16.046)
Ændring af udskudt skat	0	4.200
	(11.864)	(11.846)
		Materielle
		anlægs-
		aktiver
		under
		udførelse
		kr.
3. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	858.419	1.990.987
Kostpris ultimo	858.419	1.990.987
Dagsværdireguleringer primo	19.036	0
Dagsværdireguleringer ultimo	19.036	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	877.455	1.990.987

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Afkastkravet for selskabets ejendom udgør 5,5% pr. 31.12.2016 (5,5% pr. 30.06.2016). En forøgelse af afkastkravet med 0,5% - point vil reducere dagsværdien med 73 t.kr.

Noter

	Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2015/16 kr.	Forfald efter 12 måneder 2016 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
4. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	12.132	11.745	493.750	441.566
	12.132	11.745	493.750	441.566

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendommen Falkevej 38. Den regnskabsmæssige værdi heraf udgør pr. 31.12.2016 877.455 mod 877.455 pr. 30.06.2016.

Tinglyst ejerpantebrev i ejendommen Falkevej 38, Viborg på 370.000 kr. til sikkerhed for mellemværende med selskabets pengeinstitut.

Tinglyst ejerpantebrev i ejendommen Falkevej 38, Viborg på 35.000 kr. til sikkerhed for mellemværende med ejerforeningen Rørsangerparken 1.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Manglende sammenlignelighed

Selskabet har valgt at omlægge regnskabsåret, så det løber fra perioden 01.01. – 31.12., hvilket betyder, at årets regnskabstal løber fra perioden 01.07.16 – 31.12.16. Derfor omfatter årets tal kun en periode på 6 måneder, mens sammenligningstallene omfatter en periode på 12 måneder.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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

Materielle anlægsaktiver under udførsel måles til kostpris.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klarlægning af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Materielle anlægsaktiver under udførsel nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendommen måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregning af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.