

Vest & Vang ApS

Sølystgade 7

8000 Aarhus C

CVR-nr. 36391790

Årsrapport

1. januar 2016 - 31. december 2016

2. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 29. april 2017

Michael Thor Christensen
Dirigent

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

Vest & Vang ApS

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet.....	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter.....	12

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

Vest & Vang ApS

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 for Vest & Vang ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 24. marts 2017

Direktion

Michael Thor Christensen
direktør

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

Vest & Vang ApS

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Vest & Vang ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Vest & Vang ApS for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske 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 Deres 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, De 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.

Aarhus, den 24. marts 2017

Abel & Jørgensen
Registreret revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 14343849

Arne Kjær Jørgensen
registreret revisor

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

Vest & Vang ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i investering i og drift af fast ejendom.

Væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet af årets drift har været tilfredsstillende og som forventet.

Selskabets aktivitet er i al væsentlighed uændret i forhold til foregående år.

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

Vest & Vang ApS

Anvendt regnskabspraksis

Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Vest & Vang ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Prioritetsgæld i investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris mod tidligere dagsværdi. Foregående års dagsværdi er jfr. årsregnskabslovens overgangsbestemmelser anset som kostpris primo. Den ændrede regnskabspraksis har forbedret årets resultat og egenkapital med tkr. 27.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til foregående år.

Sammenligningstallene er ikke tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Rapporteringsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at aktivet har en værdi og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at forpligtelsen bliver aktuel 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.

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

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Husleje indregnes således, at den svarer til regnskabsperioden.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter direkte omkostninger i forbindelse med drift af ejendomme, herunder ejendomsskatter, forsikringer, forbrugsomkostninger og vedligeholdelse i det omfang omkostningerne påhviler selskabet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter bl.a. administrations- og andre omkostninger.

Personaleomkostninger

Selskabet har i regnskabsåret ikke haft lønnet personale.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver

Reguleringer af investeringsaktiver målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

Vest & Vang ApS

Anvendt regnskabspraksis

Indtægter fra kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Indtægter fra kapitalandele omfatter den forholdsmæssige andel af resultatet efter skat.

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

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 (bortset fra kurstab) i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Låneomkostninger (bortset fra kurstab) i forbindelse med udvidelse af ejendommens belåning indregnes på den pågældende ejendom, mens udgifter i forbindelse med låneomlægninger omkostningsføres. Afholdte udgifter, der forbedrer ejendommens værdi, indregnes på den pågældende ejendom, mens løbende vedligeholdelse omkostningsføres.

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.

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder måles efter den indre værdis metode til den forholdsmæssigt ejede andel af virksomhedernes egenkapital med tillæg af eventuel koncerngoodwill / fradrag for negativ goodwill. Virksomheder med negativ egenkapital måles til 0, idet den til den negative værdi svarende forholdsmæssige andel modregnes i eventuelle tilgodehavender. Beløb herudover indregnes under posten hensatte forpligtelser, såfremt der er en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække underbalancen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til nettorealiseringsværdien for at imødegå forventede tab. Der foretages en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

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.

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

Vest & Vang ApS

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der er gældende på regnskabs-aflæggelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser

Realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende 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 acontoskatte.

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

Vest & Vang ApS

Resultatopgørelse

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Bruttofortjeneste		112.081	22.413
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		618	-8.925
Driftsresultat		112.699	13.488
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder		682.468	3.260.481
Finansielle indtægter		56.861	79.462
Finansielle omkostninger		-116.709	-102.225
Resultat før skat		735.319	3.251.206
Skat af årets resultat		-11.627	2.041
Årets resultat		723.692	3.253.247
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		682.468	3.260.481
Overført resultat		41.224	-7.234
		723.692	3.253.247

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

Vest & Vang ApS

Balance

	Note	31.12.16 kr.	31.12.15 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	1	2.525.000	2.524.382
Materielle anlægsaktiver		2.525.000	2.524.382
Kapitalandele i associerede virksomheder		3.977.949	3.270.481
Finansielle anlægsaktiver		3.977.949	3.270.481
Anlægsaktiver		6.502.949	5.794.863
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	2	2.997.972	2.760.000
Udskudte skatteaktiver		0	2.041
Andre tilgodehavender		5.410	92.118
Tilgodehavender		3.003.382	2.854.159
Likvide beholdninger		44.416	24.322
Omsætningsaktiver		3.047.798	2.878.481
Aktiver		9.550.747	8.673.344

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

Vest & Vang ApS

Balance

	Note	31.12.16 kr.	31.12.15 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	3	50.000	50.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	4	3.942.949	3.260.481
Overført resultat	5	33.990	-7.234
Egenkapital		4.026.939	3.303.247
Hensættelser til udskudt skat		9.586	0
Hensatte forpligtelser		9.586	0
Gæld til kreditinstitutter		1.378.052	1.448.035
Gæld til banker		223.180	261.980
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		3.723.088	3.450.000
Langfristede gældsforpligtelser	6	5.324.320	5.160.015
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		108.266	107.722
Leverandører af varer og tjenesteydelser		8.801	8.500
Anden gæld		3.502	10.527
Periodeafgrænsningsposter		19.333	58.333
Deposita		50.000	25.000
Kortfristede gældsforpligtelser		189.902	210.082
Gældsforpligtelser		5.514.222	5.370.097
Passiver		9.550.747	8.673.344
Eventualforpligtelser	7		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	8		

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

Vest & Vang ApS

Noter

	31.12.16	31.12.15
1. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	2.524.382	0
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	0	2.524.382
Kostpris ultimo	2.524.382	2.524.382
Årets opskrivninger	618	0
Opskrivninger ultimo	618	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	2.525.000	2.524.382

Selskabets ejendom er en butiksejerlejlighed i Aarhus. Ejerlejligheden er efter statusdagen midlertidigt ledig og forventes udlejet snarest. Ejerlejligheden er værdiansat på grundlag af et afkast på 5,50% baseret på den i 2016 oppebårne lejeindtægt.

Såfremt ejendommen værdiansættes på grundlag af et afkast, der afviger med + / - 0,25% vil dette bevirke en ændret værdiansættelse i størrelsesorden tkr. - 110 / + 120 i forhold til den målte dagsværdi.

2. Tilgodehavender hos associerede virksomheder

Af tilgodehavender hos associerede virksomheder kr. 2.997.972 er kr. 1.660.000 ansvarlig lånekapital.

3. Virksomhedskapital

Saldo primo	50.000	50.000
Saldo ultimo	50.000	50.000

4. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Saldo primo	3.260.481	0
Årets tilgang	682.468	3.260.481
Saldo ultimo	3.942.949	3.260.481

5. Overført resultat

Saldo primo	-7.234	0
Årets resultat	41.224	-7.234
Saldo ultimo	33.990	-7.234

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

Vest & Vang ApS

Noter

6. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.378.052	69.466	1.086.151
Gæld til banker	223.180	38.800	67.980
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	3.723.088	0	3.650.000
	<u>5.324.320</u>	<u>108.266</u>	<u>4.804.131</u>

7. Eventualforpligtelser

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for associeret virksomheds mellemværende med pengeinstitut.

En indfrielse af prioritetsgæld pr. 31.12.2016 vil medføre et kurstab kr. 27.751.

Der er herudover ingen kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser.

8. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for prioritetsgæld kr. 1.439.001 er udstedt pantebrev nominel kr. 1.528.000 med pant i investeringsejendom regnskabsmæssig værdi kr. 2.525.000.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er deponeret ejerpantebrev nominel kr. 340.000 med pant i investeringsejendom regnskabsmæssig værdi kr. 2.525.000.

Selskabet har herudover ikke foretaget sikkerhedsstillelse eller pantsætninger.