

## **Vest & Vang ApS**

Sølystgade 7

8000 Aarhus C

CVR-nr. 36391790

## **Årsrapport**

1. januar 2017 - 31. december 2017

3. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 13. april 2018

---

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 2017 - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017.

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 20. marts 2018

## 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 2017 - 31. december 2017 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 opstilling 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 20. marts 2018

Abel & Jørgensen  
Registreret revisionsanpartsselskab  
CVR-nr. 14343849

Arne Kjær Jørgensen  
Registreret revisor  
mne703

# 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 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

#### 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.

#### Indtægter fra kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

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

# Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

Vest & Vang ApS

## Anvendt regnskabspraksis

### 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

### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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. Investeringsjendomme 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.

Investeringsjendomme 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.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der er gældende på regnskabsaflæggelsestidspunktet.

# Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

Vest & Vang ApS

## Anvendt regnskabspraksis

### 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	2017 kr.	2016 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>50.040</b>	<b>112.081</b>
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		60.000	618
<b>Driftsresultat</b>		<b>110.040</b>	<b>112.699</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder		1.194.970	682.468
Andre finansielle indtægter		47.191	56.861
Finansielle omkostninger		-107.656	-116.709
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.244.545</b>	<b>735.319</b>
Skat af årets resultat		-10.907	-11.627
<b>Årets resultat</b>		<b>1.233.638</b>	<b>723.692</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		1.194.970	682.468
Overført resultat		38.668	41.224
		<b>1.233.638</b>	<b>723.692</b>

# Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

Vest & Vang ApS

## Balance

	Note	31.12.17 kr.	31.12.16 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	1	2.585.000	2.525.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>2.585.000</b>	<b>2.525.000</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder		5.172.919	3.977.949
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>5.172.919</b>	<b>3.977.949</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>7.757.919</b>	<b>6.502.949</b>
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		1.870.065	2.997.972
Andre tilgodehavender		16.318	5.410
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.886.383</b>	<b>3.003.382</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>59.942</b>	<b>44.416</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.946.325</b>	<b>3.047.798</b>
<b>Aktiver</b>		<b>9.704.244</b>	<b>9.550.747</b>

# Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

Vest & Vang ApS

## Balance

	Note	31.12.17 kr.	31.12.16 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	2	50.000	50.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	3	5.137.919	3.942.949
Overført resultat	4	72.658	33.990
<b>Egenkapital</b>		<b>5.260.577</b>	<b>4.026.939</b>
Hensættelser til udskudt skat		20.493	9.586
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>20.493</b>	<b>9.586</b>
Gæld til kreditinstitutter		1.307.521	1.378.052
Gæld til banker		184.380	223.180
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		2.715.686	3.723.088
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>4.207.587</b>	<b>5.324.320</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		108.815	108.266
Leverandører af varer og tjenesteydelser		8.999	8.801
Anden gæld		13.848	3.502
Periodeafgrænsningsposter		0	19.333
Deposita		83.925	50.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>215.587</b>	<b>189.902</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>4.423.174</b>	<b>5.514.222</b>
<b>Passiver</b>		<b>9.704.244</b>	<b>9.550.747</b>
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		

# Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

Vest & Vang ApS

## Noter

	31.12.17	31.12.16
<b>1. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	2.524.382	2.524.382
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>2.524.382</b>	<b>2.524.382</b>
Opskrivninger primo	618	0
Årets opskrivninger	60.000	618
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>60.618</b>	<b>618</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>2.585.000</b>	<b>2.525.000</b>

Selskabets ejendom er en butiksejerlejlighed i Aarhus. Ejerlejligheden er værdiansat på grundlag af et afkast på 6,0% opgjort på grundlag af de eksisterende lejeindtægter og driftsomkostninger.

Såfremt ejendommen værdiansættes på grundlag af et afkast, der afviger med + / - 0,25% vil dette bevirke en ændret værdiansættelse i størrelsesorden tkr. - 103 / + 112 i forhold til den målte dagsværdi.

## 2. Virksomhedskapital

Saldo primo	50.000	50.000
<b>Saldo ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>50.000</b>

## 3. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Saldo primo	3.942.949	3.260.481
Årets tilgang	1.194.970	682.468
<b>Saldo ultimo</b>	<b>5.137.919</b>	<b>3.942.949</b>

## 4. Overført resultat

Saldo primo	33.990	-7.234
Årets resultat	38.668	41.224
<b>Saldo ultimo</b>	<b>72.658</b>	<b>33.990</b>

## 5. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	1.307.521	70.015	1.013.797
Gæld til banker	184.380	38.800	29.180
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	2.715.686	0	2.650.000
	<b>4.207.587</b>	<b>108.815</b>	<b>3.692.977</b>

# Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

Vest & Vang ApS

## Noter

### 6. Eventualforpligtelser

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for associeret virksomheds mellemværende med pengeinstitut.

En indfrielse af prioritetsgæld pr. 31.12.2017 vil medføre et kurstab kr. 32.493.

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

### 7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for prioritetsgæld kr. 1.369.431 er udstedt pantebrev nominel kr. 1.528.000 med pant i investeringsejendom regnskabsmæssig værdi kr. 2.585.000.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er deponeret ejerpantebrev nominel kr. 340.000 med pant i investeringsejendom regnskabsmæssig værdi kr. 2.585.000.

Selskabet har herudover ikke foretaget sikkerhedsstillelser eller pantsætninger.