

## **Vest & Vang ApS**

**Sølystgade 7  
8000 Aarhus C**

**CVR-nr. 36 39 17 90**

### **Årsrapport for 2018**

**(4. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den

---

Michael Thor Christensen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Noter til årsrapporten	11

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Vest & Vang ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 10. april 2019

### Direktion

Michael Thor Christensen  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### *Til kapitalejeren i Vest & Vang ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Vest & Vang ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden 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 vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorer's 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 virksomhedens 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, virksomheden 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 10. april 2019

National Revision  
Godkendte Revisorer a/s  
CVR-nr. 25 63 58 68

Sean Christensen  
registreret revisor  
MNE-nr. mne24773

Arne Kjær Jørgensen  
registreret revisor  
MNE-nr. mne703

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Vest & Vang ApS  
Sølystgade 7  
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 36 39 17 90

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018

Regnskabsår: 4. regnskabsår

Hjemsted: Aarhus

### Direktion

Michael Thor Christensen, direktør

### Revisor

National Revision  
Godkendte Revisorer a/s  
Store Torv 5  
8000 Aarhus C

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet består i investering og drift af fast ejendom, herunder at eje kapitalandele i tilsvarende virksomheder.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på kr. 676.532, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på kr. 5.937.109.

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Vest & Vang ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2018 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning samt andre driftsindtægter med fradrag af andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Huslejen indregnes således, at den svarer til regnskabsperioden.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration og andre omkostninger.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostningerne omfatter direkte omkostninger i forbindelse med drift af ejendomme, herunder ejendomsskatter, forsikringer, forbrugsomkostninger samt vedligeholdelse.

### Personaleomkostninger

Selskabet har i regnskabsåret ikke haft lønnet personale.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved gæld, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance/tab.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Dagsværdien opgøres på grundlag af en afkastbaseret model.



## Anvendt regnskabspraksis

### Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med tillæg eller fradrag af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for Vest & Vang ApS, bindes ikke på opskrivningsreserven.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### Egenkapital

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

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i selskabets årsregnskab omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

### Udbytte

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

### Selskabsskat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>128.479</b>	<b>50.040</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		-60.618	60.000
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>67.861</b>	<b>110.040</b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		679.002	1.194.970
Finansielle indtægter	1	3.134	47.191
Finansielle omkostninger	2	-82.623	-107.656
<b>Resultat før skat</b>		<b>667.374</b>	<b>1.244.545</b>
Skat af årets resultat		9.158	-10.907
<b>Årets resultat</b>		<b>676.532</b>	<b>1.233.638</b>
Foreslået udbytte		1.000.000	0
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		-1.108.820	1.194.970
Overført resultat		785.352	38.668
		<b>676.532</b>	<b>1.233.638</b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	3	<u>3.000.000</u>	<u>2.585.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>3.000.000</u></b>	<b><u>2.585.000</u></b>
Kapitalandele i associerede virksomheder		<u>4.051.921</u>	<u>5.172.919</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b><u>4.051.921</u></b>	<b><u>5.172.919</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>7.051.921</u></b>	<b><u>7.757.919</u></b>
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		1.643.134	1.870.065
Andre tilgodehavender		<u>20.667</u>	<u>16.318</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>1.663.801</u></b>	<b><u>1.886.383</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>21.304</u></b>	<b><u>59.942</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>1.685.105</u></b>	<b><u>1.946.325</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>8.737.026</u></b>	<b><u>9.704.244</u></b>

## Balance 31. december

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		4.029.099	5.137.919
Overført resultat		858.010	72.658
Foreslået udbytte for regnskabsåret		1.000.000	0
<b>Egenkapital</b>	4	<b><u>5.937.109</u></b>	<b><u>5.260.577</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		11.335	20.493
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>11.335</u></b>	<b><u>20.493</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		0	1.307.521
Andre kreditinstitutter		0	184.380
Selskabsdeltagere og ledelse		0	2.715.686
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b><u>0</u></b>	<b><u>4.207.587</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	0	108.815
Leverandører af varer og tjenesteydelser		31.632	8.998
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.100.000	0
Anden gæld		1.656.950	13.849
Deposita		0	83.925
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>2.788.582</u></b>	<b><u>215.587</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>2.788.582</u></b>	<b><u>4.423.174</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>8.737.026</u></b>	<b><u>9.704.244</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	kr.	kr.
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra associerede virksomheder	0	32.093
Andre finansielle indtægter	<u>3.134</u>	<u>15.098</u>
	<b><u>3.134</u></b>	<b><u>47.191</u></b>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger associerede virksomheder	34.736	65.686
Andre finansielle omkostninger	<u>47.887</u>	<u>41.970</u>
	<b><u>82.623</u></b>	<b><u>107.656</u></b>
<b>3 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		
		<u>Investerings-</u>
		ejendomme
Kostpris 1. januar 2018		2.524.382
Tilgang i årets løb		3.000.000
Afgang i årets løb		<u>-2.524.382</u>
Kostpris 31. december 2018		<u>3.000.000</u>
Værdireguleringer 1. januar 2018		60.618
Årets tilbageførte værdireguleringer		<u>-60.618</u>
Værdireguleringer 31. december 2018		<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>		<b><u>3.000.000</u></b>

### Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Ejendom er erhvervet ultimo 2018 og er derfor målt til kostpris.

## Noter

### 4 Egenkapital

	Virk- somheds- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis meto- de	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	50.000	5.137.919	72.658	0	5.260.577
Årets resultat	0	-1.108.820	785.352	1.000.000	676.532
<b>Egenkapital 31. december 2018</b>	<b>50.000</b>	<b>4.029.099</b>	<b>858.010</b>	<b>1.000.000</b>	<b>5.937.109</b>

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2018	Gæld 31. december 2018	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.377.536	0	0	0
Andre kreditinstitutter	223.180	0	0	0
Selskabsdeltagere og ledelse	2.715.686	0	0	0
<b>4.316.402</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med ejerforening er tinglyst pantstiftende byrde kr. 40.000 med pant i investeringsejendom regnskabsmæssig værdi kr. 3.000.000.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Michael Thor Christensen

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-692145394332  
Tidspunkt for underskrift: 25-04-2019 kl.: 08:23:44  
Underskrevet med NemID

## Sean Christensen

---

Som Revisor NEM ID  
RID: 1059562645000  
Tidspunkt for underskrift: 25-04-2019 kl.: 13:08:48  
Underskrevet med NemID

## Arne Kjær Jørgensen

---

Som Revisor NEM ID  
RID: 53575210  
Tidspunkt for underskrift: 25-04-2019 kl.: 09:14:49  
Underskrevet med NemID

## Michael Thor Christensen

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-692145394332  
Tidspunkt for underskrift: 10-05-2019 kl.: 08:41:52  
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: 0f143439kZHK20766465