

Vest & Vang ApS

**Sølystgade 7
8000 Aarhus C**

CVR-nr. 36 39 17 90

Årsrapport for 2019

(5. regnskabsår)

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

Michael Thor Christensen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Noter til årsrapporten	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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 27. marts 2020

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 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

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 27. marts 2020

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

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 2019

Regnskabsår: 5. 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 2019 udviser et overskud på kr. 930.165, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på kr. 5.867.274.

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Vest & Vang ApS for 2019 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 2019 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 driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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

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.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
Bruttofortjeneste		189.987	128.479
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		90.170	-60.618
Resultat før finansielle poster		280.157	67.861
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		747.669	679.002
Finansielle indtægter	1	412	3.134
Finansielle omkostninger	2	-46.599	-82.623
Resultat før skat		981.639	667.374
Skat af årets resultat		-51.474	9.158
Årets resultat		930.165	676.532
Foreslået udbytte		0	1.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		-1.200.000	-1.108.820
Overført resultat		2.130.165	785.352
		930.165	676.532

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
Aktiver			
Investeringsjendomme	3	3.100.000	3.000.000
Materielle anlægsaktiver		3.100.000	3.000.000
Kapitalandele i associerede virksomheder		3.586.769	4.051.921
Finansielle anlægsaktiver		3.586.769	4.051.921
Anlægsaktiver i alt		6.686.769	7.051.921
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		0	1.643.134
Andre tilgodehavender		12.821	20.667
Tilgodehavender		12.821	1.663.801
Likvide beholdninger		1.009.473	21.304
Omsætningsaktiver i alt		1.022.294	1.685.105
Aktiver i alt		7.709.063	8.737.026

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		2.829.099	4.029.099
Overført resultat		2.988.175	858.010
Foreslået udbytte for regnskabsåret		<u>0</u>	<u>1.000.000</u>
Egenkapital	4	<u>5.867.274</u>	<u>5.937.109</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>62.809</u>	<u>11.335</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>62.809</u>	<u>11.335</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>1.591.833</u>	<u>0</u>
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>1.591.833</u>	<u>0</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	77.685	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		31.832	31.632
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		0	1.100.000
Anden gæld		22.805	1.656.950
Deposita		<u>54.825</u>	<u>0</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>187.147</u>	<u>2.788.582</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>1.778.980</u>	<u>2.788.582</u>
Passiver i alt		<u>7.709.063</u>	<u>8.737.026</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Noter

	2019	2018
	kr.	kr.
1 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	412	3.134
	412	3.134
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger associerede virksomheder	3.850	34.736
Andre finansielle omkostninger	42.749	47.887
	46.599	82.623
3 Aktiver der måles til dagsværdi		
		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2019		3.000.000
Tilgang i årets løb		9.830
Kostpris 31. december 2019		3.009.830
Værdireguleringer 1. januar 2019		0
Årets værdireguleringer		90.170
Værdireguleringer 31. december 2019		90.170
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019		3.100.000

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Ejendommen er målt på et afkast på 6,50%. Såfremt ejendommen værdiansættes på grundlag af et afkast, der afviger med + / - 0,5% vil dette bevirke en ændret værdiansættelse i størrelsesordenen tkr. -216 / + 252 i forhold til den målte dagsværdi.

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 2019	50.000	4.029.099	858.010	1.000.000	5.937.109
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-1.000.000	-1.000.000
Årets resultat	0	-1.200.000	2.130.165	0	930.165
Egenkapital 31. december 2019	50.000	2.829.099	2.988.175	0	5.867.274

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2019	Gæld 31. december 2019	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	0	1.591.833	77.685	1.295.232
	0	1.591.833	77.685	1.295.232

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld kr. 1.591.833 er udstedt pantebrev nominal kr. 1.760.000 med pant i investeringsejendom regnskabsmæssig værdi kr. 3.100.000.

Til sikkerhed for mellemværende med ejerforening er tinglyst pantstiftende byrde kr. 40.000 med pant i investeringsejendom regnskabsmæssig værdi kr. 3.100.000.

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: 30-03-2020 kl.: 15:18:09
Underskrevet med NemID

Arne Kjær Jørgensen

Som Revisor NEM ID
RID: 53575210
Tidspunkt for underskrift: 30-03-2020 kl.: 15:20:33
Underskrevet med NemID

Michael Thor Christensen

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-692145394332
Tidspunkt for underskrift: 04-04-2020 kl.: 10:59:00
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: 745ba5a5qrXQ56256609

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.