

Vester Kær 22 ApS
Pilevej 7, 6950 Ringkøbing

CVR-nr. 38 25 83 62

Årsrapport

1. oktober 2017 - 30. september 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. november 2018

Jakob Daugaard Foldager
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 for Vester Kær 22 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017/18 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringkøbing, den 30. november 2018

Direktion

Jens Nørgaard Christiansen

Jakob Daugaard Foldager

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejerne i Vester Kær 22 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Vester Kær 22 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 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 revisorerets 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 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.

Ringkøbing, den 30. november 2018

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 80 77 76

Søren H. Andersen

statsautoriseret revisor
mne23420

Selskabsoplysninger

Selskabet	Vester Kær 22 ApS Pilevej 7 6950 Ringkøbing
	CVR-nr.: 38 25 83 62
	Stiftet: 15. december 2016
	Hjemsted: Ringkøbing-Skjern
	Regnskabsår: 1. oktober - 30. september 2. regnskabsår
Direktion	Jens Nørgaard Christiansen Jakob Daugaard Foldager
Revisor	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Birkmosevej 20 A, 1. 6950 Ringkøbing
Bankforbindelse	Vestjysk Bank A/S Torvet 2 6950 Ringkøbing
Dattervirksomhed	FC Tømrer ApS, Ringkøbing

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er udlejning af erhvervsejendom samt at eje samtlige anparter i FC Tømrer ApS.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat efter skat udgør 482.418 kr. mod -112.122 kr. sidste år.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Den forventede udvikling

Der forventes et positivt driftsresultat i 2018/19 i selskabet og i datterselskabet.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Vester Kær 22 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

Omkostninger vedrørende ejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Indtægter af kapitalandel i tilknyttet virksomhed

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af den tilknyttede virksomheds resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder. Modervirksomheden er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revideres årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Anvendt regnskabspraksis

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid
Bygninger	33 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Tilknyttet virksomhed med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes uden værdi, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi i det omfang, tilgodehavendet vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække disse virksomheders underbalance.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoopskrivning af kapitalandel i tilknyttet virksomhed overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytte fra tilknyttet virksomhed, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende års rapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttet virksomhed.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Vester Kær 22 ApS som administrationsselskab solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse

<u>Note</u>	1/10 2017 - 30/9 2018	15/12 2016 - 30/9 2017
Bruttofortjeneste	111.530	80.160
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-22.019	-16.514
Driftsresultat	89.511	63.646
Indtægt af kapitalandel i tilknyttet virksomhed	460.090	-92.261
Andre finansielle indtægter	27	0
1 Øvrige finansielle omkostninger	-61.358	-84.431
Resultat før skat	488.270	-113.046
2 Skat af årets resultat	-5.852	924
Årets resultat	482.418	-112.122
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	367.829	0
Overføres til overført resultat	114.589	0
Disponeret fra overført resultat	0	-112.122
Disponeret i alt	482.418	-112.122

Balance 30. september

Aktiver		2018	2017
Note		<u> </u>	<u> </u>
Anlægsaktiver			
3	Grunde og bygninger	<u>1.377.027</u>	<u>1.399.046</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.377.027</u>	<u>1.399.046</u>
4	Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	<u>747.316</u>	<u>287.226</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>747.316</u>	<u>287.226</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>2.124.343</u>	<u>1.686.272</u>
Omsætningsaktiver			
	Udskudte skatteaktiver	0	1.430
	Tilgodehavende selskabsskat	0	13.494
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	105.204	0
	Andre tilgodehavender	26.695	23.123
	Periodeafgrænsningsposter	<u>3.371</u>	<u>3.371</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>135.270</u>	<u>41.418</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>135.270</u>	<u>41.418</u>
	Aktiver i alt	<u>2.259.613</u>	<u>1.727.690</u>

Balance 30. september

Passiver		
Note	2018	2017
Egenkapital		
5 Virksomhedskapital	50.000	50.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	367.829	0
6 Overført resultat	2.467	-112.122
Egenkapital i alt	420.296	-62.122
Gældsforpligtelser		
Selskabsskat	82.105	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	82.105	0
Gæld til pengeinstitutter	1.231.562	1.376.033
Gæld til tilknyttede virksomheder	128.185	0
Gæld til associerede virksomheder	379.488	379.488
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	0	14.000
Anden gæld	17.977	17.641
Periodeafgrænsningsposter	0	2.650
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.757.212	1.789.812
Gældsforpligtelser i alt	1.839.317	1.789.812
Passiver i alt	2.259.613	1.727.690

7 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

8 **Eventualposter**

Noter

	1/10 2017 - 30/9 2018	15/12 2016 - 30/9 2017
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	61.358	84.431
	61.358	84.431
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	4.422	506
Årets regulering af udskudt skat	1.430	-1.430
	5.852	-924
	<u>30/9 2018</u>	<u>30/9 2017</u>
3. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. oktober 2017	1.415.560	0
Tilgang i årets løb	0	1.415.560
Kostpris 30. september 2018	1.415.560	1.415.560
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2017	-16.514	0
Årets afskrivninger	-22.019	-16.514
Af- og nedskrivninger 30. september 2018	-38.533	-16.514
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2018	1.377.027	1.399.046

Noter

	30/9 2018	30/9 2017
4. Kapitalandel i tilknyttet virksomhed		
Kostpris 1. oktober 2017	379.487	0
Tilgang i årets løb	0	379.487
Kostpris 30. september 2018	379.487	379.487
Opskrivninger 1. oktober 2017	-92.261	0
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	460.090	-92.261
Opskrivninger 30. september 2018	367.829	-92.261
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2018	747.316	287.226

Hovedtallene for virksomheden ifølge den seneste godkendte årsrapport

	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat	Regnskabsmæssig værdi hos Vester Kær 22 ApS
FC Tømrer ApS, Ringkøbing	100 %	747.315	460.090	747.315

5. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital 1. oktober 2017	50.000	50.000
	50.000	50.000

6. Overført resultat

Overført resultat 1. oktober 2017	-112.122	0
Årets overførte overskud eller underskud	114.589	-112.122
	2.467	-112.122

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør 1.377 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til Vestjysk Bank A/S, er anparter nominelt 80 t.kr. i FC Tømrer ApS indlagt i sikkerhedsdepot.

Noter

8. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet er administrationselskab i den nationale sambeskatning og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.