

**Vester Kær 22 ApS**  
Pilevej 7, 6950 Ringkøbing

**CVR-nr. 38 25 83 62**

**Årsrapport**

**1. oktober 2018 - 30. september 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 13. december 2019

---

Jakob Daugaard Foldager  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2018/19 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringkøbing, den 13. december 2019

### **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 2018 - 30. september 2019 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 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.

Ringkøbing, den 13. december 2019

### **Partner Revision**

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 80 77 76

**Søren H. Andersen**

statsautoriseret revisor  
mne23420

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	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 3. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Jens Nørgaard Christiansen Jakob Daugaard Foldager
<b>Revisor</b>	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Birkmosevej 20 A, 1. 6950 Ringkøbing
<b>Bankforbindelse</b>	Vestjysk Bank A/S Torvet 2 6950 Ringkøbing
<b>Dattervirksomhed</b>	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 346.241 kr. mod 482.418 kr. sidste år.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **Den forventede udvikling**

Der forventes et positivt driftsresultat i 2019/20 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 goodwill og tillæg af negativ goodwill.

### 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 revurderes 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 salgsmkostninger 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 årsrapport, 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.

### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

### 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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

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 nettorealiseringsværdi.

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.

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>105.314</b>	<b>111.530</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-22.019	-22.019
<b>Driftsresultat</b>	<b>83.295</b>	<b>89.511</b>
Indtægt af kapitalandel i tilknyttet virksomhed	323.875	460.090
Andre finansielle indtægter	0	27
1 Øvrige finansielle omkostninger	-56.001	-61.358
<b>Resultat før skat</b>	<b>351.169</b>	<b>488.270</b>
2 Skat af årets resultat	-4.928	-5.852
<b>Årets resultat</b>	<b>346.241</b>	<b>482.418</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	220.000	0
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-123.440	367.829
Udbytte for regnskabsåret	200.000	0
Overføres til overført resultat	49.681	114.589
<b>Disponeret i alt</b>	<b>346.241</b>	<b>482.418</b>

## Balance 30. september

---

<b>Aktiver</b>		
Note	2019	2018
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Grunde og bygninger	1.355.008	1.377.027
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.355.008</u>	<u>1.377.027</u>
4 Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	623.876	747.316
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>623.876</u>	<u>747.316</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>1.978.884</u></b>	<b><u>2.124.343</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	294.810	0
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	66.000	105.204
Andre tilgodehavender	19.878	26.695
Periodeafgrænsningsposter	0	3.371
Tilgodehavender i alt	<u>380.688</u>	<u>135.270</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>380.688</u></b>	<b><u>135.270</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>2.359.572</u></b>	<b><u>2.259.613</u></b>

## Balance 30. september

<b>Passiver</b>		
Note	2019	2018
<b>Egenkapital</b>		
5 Virksomhedskapital	50.000	50.000
6 Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	244.389	367.829
7 Overført resultat	52.148	2.467
8 Foreslået udbytte for regnskabsåret	200.000	0
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>546.537</b>	<b>420.296</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Selskabsskat	70.928	82.105
Langfristede gældsforpligtelser i alt	70.928	82.105
Gæld til pengeinstitutter	1.228.587	1.231.562
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	128.185
Gæld til associerede virksomheder	379.488	379.488
Selskabsskat	112.695	0
Anden gæld	21.337	17.977
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.742.107	1.757.212
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.813.035</b>	<b>1.839.317</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>2.359.572</b>	<b>2.259.613</b>

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

10 Eventualposter

## Noter

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	56.001	61.358
	<b><u>56.001</u></b>	<b><u>61.358</u></b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	4.928	4.422
Årets regulering af udskudt skat	0	1.430
	<b><u>4.928</u></b>	<b><u>5.852</u></b>
	<u>30/9 2019</u>	<u>30/9 2018</u>
<b>3. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. oktober 2018	1.415.560	1.415.560
<b>Kostpris 30. september 2019</b>	<b><u>1.415.560</u></b>	<b><u>1.415.560</u></b>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2018	-38.533	-16.514
Årets afskrivninger	-22.019	-22.019
<b>Af- og nedskrivninger 30. september 2019</b>	<b><u>-60.552</u></b>	<b><u>-38.533</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2019</b>	<b><u>1.355.008</u></b>	<b><u>1.377.027</u></b>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2018	1.050.000	0

## Noter

	30/9 2019	30/9 2018		
<b>4. Kapitalandel i tilknyttet virksomhed</b>				
Kostpris 1. oktober 2018	379.487	379.487		
<b>Kostpris 30. september 2019</b>	<b>379.487</b>	<b>379.487</b>		
Opskrivninger 1. oktober 2018	367.829	-92.261		
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	323.875	460.090		
Udbytte	-447.315	0		
<b>Opskrivninger 30. september 2019</b>	<b>244.389</b>	<b>367.829</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2019</b>	<b>623.876</b>	<b>747.316</b>		
<b>Hovedtallene for virksomheden ifølge den seneste godkendte årsrapport</b>				
	<b>Ejerandel</b>	<b>Egenkapital</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Regnskabsmæssig værdi hos Vester Kær 22 ApS</b>
FC Tømrer ApS, Ringkøbing	100 %	623.876	323.876	623.876
<b>5. Virksomhedskapital</b>				
Virksomhedskapital 1. oktober 2018		50.000	50.000	
		<b>50.000</b>	<b>50.000</b>	
<b>6. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode</b>				
Reserve for opskrivninger 1. oktober 2018		367.829	0	
Resultatandel		-123.440	367.829	
		<b>244.389</b>	<b>367.829</b>	
<b>7. Overført resultat</b>				
Overført resultat 1. oktober 2018		2.467	-112.122	
Årets overførte overskud eller underskud		49.681	114.589	
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret		220.000	0	
Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret		-220.000	0	
		<b>52.148</b>	<b>2.467</b>	



## Noter

---

	<u>30/9 2019</u>	<u>30/9 2018</u>
<b>8. Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>		
Udbytte for regnskabsåret	200.000	0
	<u>200.000</u>	<u>0</u>

### 9. 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 1.355 t.kr.

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

### 10. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet er administrationsselskab 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.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen udgør 184 tkr.

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