



Tlf.: 98 82 32 88
broenderslev@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Torvet 10
DK-9700 Brønderslev
CVR-nr. 20 22 26 70

VESTER VANG APS
C/O TRINE SEVERINSEN, LENDRUPVEJ 33, 9670 LØGSTØR
ÅRSRAPPORT
4. FEBRUAR - 31. DECEMBER 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 3. juli 2020

Trine Severinsen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 4. februar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Vester Vang ApS c/o Trine Severinsen, Lendrupvej 33 9670 Løgstør
	CVR-nr.: 40 22 95 58 Stiftet: 4. februar 2019 Hjemsted: Vesthimmerland Regnskabsår: 4. februar - 31. december
Direktion	Trine Severinsen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Torvet 10 9700 Brønderslev

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 4. februar - 31. december 2019 for Vester 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 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 4. februar - 31. december 2019.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Løgstør, den 3. juli 2020

Direktion:

Trine Severinsen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejeren i Vester Vang ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Vester Vang ApS for regnskabsåret 4. februar - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens 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, ledelsen 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.

Brønderslev, den 3. juli 2020

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Anette Frederiksen
Registreret revisor
MNE-nr. mne12631

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Indregning og måling af investeringsejendomme

Ejendommens dagsværdi er fastlagt på baggrund af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, en investors rentekrav ændres eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 4. FEBRUAR - 31. DECEMBER

	Note	2019 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		466.995
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		4.961.016
DRIFTSRESULTAT		5.428.011
Andre finansielle omkostninger.....		-151.182
RESULTAT FØR SKAT		5.276.829
Skat af årets resultat.....	1	-1.161.912
ÅRETS RESULTAT		4.114.917
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		600.000
Overført resultat.....		3.514.917
I ALT		4.114.917

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2019 kr.
Investeringsejendomme.....		7.583.107
Materielle anlægsaktiver.....	2	7.583.107
ANLÆGSAKTIVER.....		7.583.107
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		544.510
Tilgodehavender.....		544.510
Likvide beholdninger.....		23.277
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		567.787
AKTIVER.....		8.150.894
PASSIVER		
Selskabskapital.....		150.000
Overført resultat.....		3.514.917
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		600.000
EGENKAPITAL.....	3	4.264.917
Hensættelse til udskudt skat.....		1.100.094
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		1.100.094
Gæld til pengeinstitutter.....		2.457.436
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		244.250
Selskabsskat.....		61.818
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		14.265
Anden gæld.....		8.114
Kortfristede gældsforpligtelser.....		2.785.883
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		2.785.883
PASSIVER.....		8.150.894
Eventualposter mv.	4	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5	
Medarbejderforhold	6	

NOTER

	2019 kr.	Note
Skat af årets resultat		1
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	61.818	
Regulering af udskudt skat.....	1.100.094	
	1.161.912	

Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme	2
Tilgang.....	2.622.091	
Kostpris 31. december 2019.....	2.622.091	
Årets værdireguleringer.....	4.961.016	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2019.....	4.961.016	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....	7.583.107	

Investeringsejendomme omfatter en ejendom udlejet til opholds- og botilbud beliggende i Løgstør.

Til brug for værdiansættelse af ejendommen, er der anvendt en afkastbaseret model, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens normaliserede driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav. Afkastkravet udgør 11 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme, der udlejes til samme formål.

Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt	3
Egenkapital 4. februar 2019.....	150.000	0	0	150.000	
Forslag til resultatdisponering.....		3.514.917	600.000	4.114.917	
Egenkapital 31. december 2019.....	150.000	3.514.917	600.000	4.264.917	

Eventualposter mv.**Hæftelse i sambeskatningen**

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Holdingselskabet Skolegaarden ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

4

NOTER**Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****5**

Til sikkerhed for bankgæld, 2.457 tkr., er der udstedt ejerpantebrev på 3.000 tkr., der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 8.596 tkr.

Medarbejderforhold**6**

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:

1

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Vester Vang ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter følgende regnskabspraksis.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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 måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skyldig skat 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte i egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.