Revisionsfirmaet Ole Vestergaard
Statsautoriserede revisorer

Vest Invest Ejendom ApS

CVR-nr.: 29 40 66 77

Årsrapport for 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 6/6 - 2013.

Jørgen Jensen, dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4 - 5
Ledelsesberetning m.v.	
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab 1. januar 2012 - 31. december 2012	
Anvendt regnskabspraksis	8 – 10
Resultatopgørelse	11
Balance	12 – 13
Noter	14 - 15

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for 1. januar 2012 - 31. december 2012 for Vest Invest Ejendom ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultat. Samtidig er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen indeholder.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringkøbing den 31. maj 2013

Direktion:

Jørgen Jensen

Lars Hjarnø Nielsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Vest Invest Ejendom ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Vest Invest Ejendom ApS for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer - fortsat

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet
Ledelsen har oplyst, at der ikke er modtaget reviderede årsrapporter vedrørende datterselskab og associeret selskab. Vi henviser til beskrivelsen af usikkerheden om værdiansættelsen af selskaberne samt tilgodehavende i note 5.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Fårup den 31. maj 2013

Revisionsfirmaet Ole Vestergaard
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Karsten Laursen
Statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Vest Invest Ejendom ApS
Toftvej 4, Holmsland
6950 Ringkøbing
Telefon: 97 32 11 58
CVR-nr.: 29 40 66 77
Stiftelsesdato: 7. marts 2006
Hjemsted: Ringkøbing

Tilknyttede virksomheder

Vest Invest Turizm Ticaret Ltd.
Ejerandel: 99%

Associerede selskaber

ALJ Inssat Turizm Ticaret Ltd.
Ejerandel: 50%

Direktion

Jørgen Jensen
Lars Hjarnø Nielsen

Pengeinstitut

Ringkjøbing Landbobank

Revisor

Revisionsfirmaet Ole Vestergaard
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Bakkevænget 16
8990 Fårup

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter
Selskabets hovedaktivitet er investering i fast ejendom i Danmark og i udlandet.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold
Årets resultat anses ikke for tilfredsstillende.

Usikkerhed ved måling af aktiver
Der er væsentlig usikkerhed omkring værdiansættelsen af selskaberne Vest Invest Turizm Ticaret Ltd. og ALJ Insaat Turizm Ticaret Ltd. da der ikke foreligger reviderede regnskaber. Der er derfor også tilsvarende usikkerhed vedrørende tilgodehavende på DKK 2.000.000. Der henvises til beskrivelsen af usikkerheden i note 5.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning
Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Kapitalforhold
Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af aktiekapitalen:

J.J.H.P. Invest ApS, Toftvej 4, Holmsland, 6950 Ringkøbing
Højmark Holding ApS, Vasevej 37, 6950 Ringkøbing

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Vest Invest Ejendom ApS for 2012 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

De væsentligste elementer i den anvendte regnskabspraksis, der er uændret i forhold til foregående år, er følgende:

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 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 fra gå 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

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis – fortsat

Balancen

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i datter- og associerede virksomheder
Kapitalandele i datter- og associerede virksomheder måles til kostpris.

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

Periodeafgrænsningsposter
Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udbytte
Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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.

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.

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.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 25%.

Anvendt regnskabspraksis – fortsat

Gældsforpligtelser

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

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Resultatopgørelse

Noter		2012	2011
	Bruttotab	**-130.100**	**-9.142**
	Personaleomkostninger	0	0
	Resultat før finansielle poster	**-130.100**	**-9.142**
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-90.486	0
	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-45.700	0
	Finansielle indtægter	0	42
	Resultat før skat	**-266.286**	**-9.100**
	Skat af årets resultat	0	0
	Årets resultat	**-266.286**	**-9.100**
	Dette foreslåes anvendt således:		
	Foreslået udbytte	0	0
	Henlæggelse til opskrivning efter indre værdis metode	0	0
	Overført resultat	-266.286	-9.100
	Anvendt i alt	**-266.286**	**-9.100**

Balance for virksomhed

Noter		31/12 2012	31/12 2011
	Kapitalandele i datterselskaber	0	90.486
	Kapitalandele i associerede virksomheder	0	45.700
1	Finansielle anlægsaktiver i alt	0	136.186
	Anlægsaktiver i alt	**0**	**136.186**
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	2.000.000	3.374.763
	Tilgodehavender i alt	2.000.000	3.374.763
	Likvide beholdninger	14.114	33.838
	Omsætningsaktiver i alt	**2.014.114**	**3.408.601**
	Aktiver i alt	**2.014.114**	**3.544.787**

Balance for virksomhed

Noter		31/12 2012	31/12 2011
	Anpartskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	-439.246	-172.960
	Forslag til udbytte	0	0
2	**Egenkapital i alt**	**-314.246**	**-47.960**
	Anden gæld	2.328.360	3.592.747
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	**2.328.360**	**3.592.747**
	Gældsforpligtelser i alt	**2.328.360**	**3.592.747**
	Passiver i alt	**2.014.114**	**3.544.787**

3 Eventualforpligtelser
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
5 Usikkerhed ved indregning og måling

Noter

	2012	2011
1. Finansielle anlægsaktiver		
	Datter-virksomhed	Associerede virksomhed
Kostpris pr. 31/12 2011	90.486	45.700
Tilgang i året	0	0
Afgang i året	0	0
Kostpris pr. 31/12 2012	90.486	45.700
Nedskrivninger pr. 31/12 2011	0	0
Årets nedskrivning	90.486	45.700
Nedskrivninger pr. 31/12 2012	90.486	45.700
Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2012	0	0

	Egenkapital	Årets resultat	Ejerandel	Regnskabs-mæssig værdi
Vest Invest Turizm Ticaret Ltd.	Ukendt	Ukendt	99%	0
ALJ Insaat Turizm Ticaret Ltd.	Ukendt	Ukendt	50%	0

Der er væsentlig usikkerhed omkring værdiansættelsen af ovennævnte selskaber, da disse selskaber endnu ikke har aflagt regnskaber.

2. Egenkapital

	Anparts-kapital	Nettoop-skrivning	Overført resultat	Forslag til udbytte
Saldo pr. 31/12 2011	125.000	0	-172.960	0
Udbetalt udbytte				0
Årets resultat			-266.286	
Forslag til udbytte				0
Saldo pr. 31/12 2012	125.000	0	-439.246	0

Anpartskapitalen består af 125 stk. nom. 1.000.

3. Eventualforpligtelser

Der foreligger de for branchen normale garantiforpligtelser.

Noter

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er ingen pantsætninger og sikkerhedsstillelser.

5. Usikkerhed ved indregning og måling

Der er væsentlig usikkerhed omkring værdiansættelsen af tyrkiske selskaber, da der ikke foreligger reviderede regnskaber. Desuden er der væsentlig usikkerhed vedrørende målingen af tilgodehavender hos disse selskaber på DKK 2.000.000.