

VESTERAA ApS

Årsrapport

1. januar 2013 - 31. december 2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

20/03/2014

Christian Abildgaard

Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	VESTERAA ApS	
	Vesterå 14	
	9000 Aalborg	
	CVR-nr:	13970904
	Regnskabsår:	01/01/2013 - 31/12/2013
Bankforbindelse	Spar Nord	
Revisor	3H REVISION, REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB	
	Hobrovej 317	
	9200 Aalborg SV	
	CVR-nr:	13929297

Ledespåtegning

Direktionen aflægger hermed årsrapport for 2013 for selskabet Vesteraa ApS .
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2013.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 06/03/2014

Direktion

Christian Bo Abildgaard
Direktør

René Steinfeldt Sørensen
Direktør

Den uafhængige revisors erklæringer

Til anpartshaverne i VESTERAA ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for VESTERAA ApS for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013, 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 handlinger 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

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.

Aalborg, 06/03/2014

Jørgen E. Paulsen
Registreret revisor
3H REVISION, REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Vesteraa ApS beskæftiger sig med udlejning af fast ejendom.

Usædvanlige forhold vedrørende årsregnskabet

Der er ikke indtruffet usædvanlige forhold i regnskabsåret

Usikkerhed ved indregning og måling

Der har ikke været konstateret usikkerhed ved indregning og måling af indtægter og udgifter i regnskabsåret.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende

Begivenheder efter regnskabets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Vesteraa ApS for 2013 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelse

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste består af nettoomsætningen fratrukket omkostninger til vareforbrug samt eksterne omkostninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter m.v.

Skat af årets resultat

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat der består af årets aktuelle selskabsskat, årets sambeskatningsbidrag 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 posterings direkte i egenkapitalen.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger..

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

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger 50 år

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 afskrivninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi.

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil de 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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Resultatopgørelse 1. jan 2013 - 31. dec 2013

	Note	2013 kr.	2012 kr.
Bruttoresultat		326.261	304.208
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-153.090	-153.090
Resultat af ordinær primær drift		173.171	151.118
Andre finansielle indtægter		1.510	6.204
Øvrige finansielle omkostninger		-80.779	-218.243
Ordinært resultat før skat		93.902	-60.921
Ekstraordinært resultat før skat		93.902	-60.921
Skat af årets resultat	1	-27.233	18.988
Årets resultat		66.669	-41.933
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		66.669	-41.933
I alt		66.669	-41.933

Balance 31. december 2013

Aktiver

	Note	2013 kr.	2012 kr.
Grunde og bygninger		7.446.910	7.500.000
Materielle anlægsaktiver i alt	2	7.446.910	7.500.000
Anlægsaktiver i alt		7.446.910	7.500.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.389.205	521.835
Andre tilgodehavender		0	230.625
Periodeafgrænsningsposter		37.167	31.730
Tilgodehavender i alt		1.426.372	784.190
Likvide beholdninger		16.577	563.958
Omsætningsaktiver i alt		1.442.949	1.348.148
AKTIVER I ALT		8.889.859	8.848.148

Balance 31. december 2013

Passiver

	Note	2013 kr.	2012 kr.
Registreret kapital mv.		200.000	200.000
Reserve for opskrivninger		3.392.563	3.392.563
Overført resultat		-511.447	-578.116
Egenkapital i alt	3	3.081.116	3.014.447
Hensættelse til udskudt skat		881.603	915.689
Hensatte forpligtelser i alt		881.603	915.689
Gæld til realkreditinstitutter		4.476.819	4.535.420
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4	4.476.819	4.535.420
Gæld til realkreditinstitutter		57.286	54.864
Skyldig selskabsskat		0	43.256
Anden gæld		393.035	284.472
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		450.321	382.592
Gældsforpligtelser i alt		4.927.140	4.918.012
PASSIVER I ALT		8.889.859	8.848.148

Noter

1. Skat af årets resultat

	2013 kr.	2012 kr.
Aktuel skat	61.319	-43.256
Ændring af udskudt skat	-34.086	62.244
	<u>27.233</u>	<u>18.998</u>

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	3.744.898
Årets tilgang	100.000
Kostpris ultimo	<u>3.844.898</u>
Opskrivninger primo	4.523.418
Opskrivninger ultimo	<u>4.523.418</u>
Af- og nedskrivning primo	-768.316
Årets afskrivning	-153.090
Af- og nedskrivning ultimo	<u>-921.406</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>7.446.910</u>

3. Egenkapital i alt

	Virksomheds-kapital kr.	Reserve for opskrivning kr.	Overført resultat kr.	Ialt kr.
Saldo primo	200.000	3.392.563	-578.116	3.014.447
Årets resultat	0	0	66.669	66.669
Egenkapital ultimo	<u>200.000</u>	<u>3.392.563</u>	<u>-511.447</u>	<u>3.081.116</u>

4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	4.534.105	57.286	4.476.819	4.237.231
	4.534.105	57.286	4.476.819	4.237.231

5. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor ubegrænset og solidarisk for kildeskatter på udbytter, renter, royalties og selskabsskat af koncernens sambeskattede indkomst.

Den samlede skyldige selskabsskat fremgår af årsrapport for Cars Invest ApS der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

6. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ejerpantebreve kr. 3.448.000 og kr. 1.156.000 med pant i matr. nr. 169 Aalborg Bygrunde, ejerlejlighed nr. 3, 6, 7 og 12, ligger til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut.

Ejerpantebrev kr. 44.000 med pant i matr. nr. 169 Aalborg Bygrunde, ejerlejlighed nr. 3, 6, 7 og 12, ligger til sikkerhed for mellemværende med ejerforeningen.

Den bogførte værdi på det pantsatte udgør tkr. 7.347.

7. Oplysning om ejerskab

Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende nærtstående parter:

Blokhusdk ApS, Aalborg