

Vestergaard og Co. A/S

CVR-nr. 34 62 32 01

Årsrapport for 2012

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 24.06.13

Ulrik Vestergaard
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 14
Noter	15 - 16

Selskabet

Vestergaard og Co. A/S
Hørhavevej 58B
8270 Højbjerg
Hjemsted: Højbjerg
CVR-nr.: 34 62 32 01

Bestyrelse

Ulrik Vestergaard
Peter Rønnow
Mette Stitz

Direktion

Ulrik Vestergaard

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Danske Bank

Modervirksomhed

U.V. Holding ApS, Aarhus

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.12 - 31.12.12 for Vestergaard og Co. A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Højbjerg, den 19. juni 2013

Direktionen

Ulrik Vestergaard

Bestyrelsen

Ulrik Vestergaard

Peter Rønnow

Mette Stitz

Til kapitalejeren i Vestergaard og Co. A/S**PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET**

Vi har revideret årsregnskabet for Vestergaard og Co. A/S for regnskabsåret 01.01.12 - 31.12.12, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis 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 for 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 selskabets 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 selskabets 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. 31.12.12 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.12 - 31.12.12 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Viborg, den 19. juni 2013

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jørgen Jakobsen

Statsaut. revisor

Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter består i køb og salg samt administration af fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Selskabet aflægger sit første regnskab efter det er blevet stiftet via en spaltning af det tidligere Vestergård Invest ApS.

Selskabet har af strategiske årsager solgt 2 ejendomme i 2012, hvilket er sket med tab.

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.12 - 31.12.12 udviser et resultat på DKK -1.650.625. Balancen viser en egenkapital på DKK 8.627.654.

Ledelsen finder med baggrund i ovenstående årets resultat for mindre tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Note		
		2012 DKK
	Bruttofortjeneste	1.656.414
1	Personaleomkostninger	-370.407
	Resultat før af- og nedskrivninger	1.286.007
	Regulering af investeringsejendomme til dagsværdi	-295.956
	Regulering af gæld til dagsværdi	1.068.162
	Resultat af primær drift	2.058.213
	Andre finansielle indtægter	245
2	Andre finansielle omkostninger	-4.373.783
	Resultat før skat	-2.315.325
3	Skat af årets resultat	664.700
	Årets resultat	-1.650.625
Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	-1.650.625
	I alt	-1.650.625

Note	AKTIVER	31.12.12
		DKK
	Investeringsjendomme	78.416.345
	Materielle anlægsaktiver i alt	78.416.345
	Anlægsaktiver i alt	78.416.345
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	14.235.456
	Andre tilgodehavender	222.086
	Tilgodehavender i alt	14.457.542
	Likvide beholdninger	6.499.969
	Omsætningsaktiver i alt	20.957.511
	Aktiver i alt	99.373.856

PASSIVER

Note		31.12.12
		DKK
	Selskabskapital	500.000
	Overført resultat	8.127.654
4	Egenkapital i alt	8.627.654
	Hensættelser til udskudt skat	4.002.000
	Hensatte forpligtelser i alt	4.002.000
	Gæld til realkreditinstitutter	57.450.957
	Kreditinstitutter i øvrigt	5.824.638
5	Langfristede gældsforpligtelser i alt	63.275.595
5	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	18.435.957
	Gæld til kreditinstitutter	1.460.803
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	40.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	427.718
	Anden gæld	3.104.129
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	23.468.607
	Gældsforpligtelser i alt	86.744.202
	Passiver i alt	99.373.856
6	Sikkerhedsstillelser	
7	Nærtstående parter	

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Der er ikke angivet sammenligningstal, da der er tale om selskabets første regnskabsår.

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.

I balancen indregnes aktiver, 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 be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

VALUTA

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsrapport indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger. Anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er erhvervet i fremmed valuta, omregnes til historiske valutakurser.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttoresultat

Bruttoresultat indeholder lejeindtægtet, ejendomsudgifter, fortjeneste og tab ved ejendomsalg samt andre eksterne omkostninger.

Indtægter ved salg af varer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden udgangen af regnskabsåret. Nettoomsætning måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning henholdsvis finansiell indtægt.

Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videre salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser og indregnes i balancen med den gældende skatteprocent. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles ligeledes til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet. Herefter måles gældsforpligtelserne til dagsværdi, Værdireguleringen indregnes i resultatopgørelsen

2012
DKK**1. Personaleomkostninger**

Lønninger	370.407
I alt	370.407

2. Andre finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	38.955
Øvrige finansielle omkostninger	4.334.828
I alt	4.373.783

3. Skatter

Årets udskudte skat	-664.700
I alt	-664.700

4. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.12 - 31.12.12</i>		
Indskudskapital ved stiftelse	500.000	9.778.279
Forslag til resultatdisponering	0	-1.650.625
Saldo pr. 31.12.12	500.000	8.127.654

5. Gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.12
Gæld til realkreditinstitutter	17.900.085	53.123.506	75.351.042
Kreditinstitutter i øvrigt	535.872	3.681.150	6.360.510
I alt	18.435.957	56.804.656	81.711.552

6. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 75.351 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 78.416.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 10.400, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter i øvrigt.

7. Nærtstående parter

Ejerforhold:

Følgende kapitalejere er optaget i selskabets ejerbog med en ejerandel på mindst 5% af selskabskapitalen:

U.V. Holding ApS, Aarhus.