



## **Ejendomsselskabet Vestbo A/S**

Stationsvej 3A  
4295 Stenlille  
CVR-nr. 27 15 25 46

### **Årsrapport for 2023/24**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling den 31. oktober 2024

---

Leif Bach Petersen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. maj - 30. april	9
Balance 30. april	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2023 - 30. april 2024 for Ejendomsselskabet Vestbo A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2023 - 30. april 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Stenlille, den 31. oktober 2024

### Direktion

Leif Bach Petersen  
direktør

### Bestyrelse

Christian Bach Petersen

Leif Bach Petersen

Hans Verner Jepsen

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## ***Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Vestbo A/S***

### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Vestbo A/S for regnskabsåret 1. maj 2023 - 30. april 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2023 - 30. april 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vor udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vort ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vor opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

### **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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### **Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vor konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vor konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vor konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vor udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vort ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Roskilde, den 31. oktober 2024

Boreco  
Statsautoriseret revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 36 07 49 81

Simon Daniel Elvemand  
statsautoriseret revisor  
mne45890

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Vestbo A/S Stationsvej 3A 4295 Stenlille  CVR-nr.: 27 15 25 46 Regnskabsperiode: 1. maj 2023 - 30. april 2024 Stiftet: 12. maj 2003 Regnskabsår: 21. regnskabsår Hjemsted: Sorø
<b>Bestyrelse</b>	Christian Bach Petersen Leif Bach Petersen Hans Verner Jepsen
<b>Direktion</b>	Leif Bach Petersen, direktør
<b>Revisor</b>	Boreco Statsautoriseret revisionspartnerselskab Vindingevej 10 4000 Roskilde

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive investeringsvirksomhed, køb og salg af fast ejendom

### Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke fremkommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten, bortset fra vurdering af ejendommens dagsværdi jf. årsrapportens note 1, hvortil henvises.

### Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2024 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2023/24 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023/24 udviser et underskud på DKK 293.243, og selskabets balance pr. 30. april 2024 udviser en egenkapital på DKK 2.247.594.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Vestbo A/S for 2023/24 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B samt regnskabsvejledningen for mindre virksomheder med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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 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.

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

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Indtægter fra salg af handelsvarer og færdigvarer, indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver, driftstabs- og konflikterstatninger samt lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at virksomheden vil modtage erstatningen.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som 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.

## Balancen

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

### Selskabsskat og udskudt skat

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

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 på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem netto-provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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

## Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

	<u>Note</u>	<u>2023/24</u> DKK	<u>2022/23</u> DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>918.289</b>	<b>829.470</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-918.020	-514.974
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>269</b>	<b>314.496</b>
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder		3.008	1.275
Finansielle omkostninger	3	-379.252	-365.814
<b>Resultat før skat</b>		<b>-375.975</b>	<b>-50.043</b>
Skat af årets resultat	4	82.732	11.012
<b>Årets resultat</b>		<b>-293.243</b>	<b>-39.031</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-293.243	-39.031
		<b>-293.243</b>	<b>-39.031</b>

## Balance 30. april

	<u>Note</u>	<u>2024</u> DKK	<u>2023</u> DKK
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		12.000.000	12.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>12.000.000</b>	<b>12.000.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>12.000.000</b>	<b>12.000.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		9.769	75.203
Andre tilgodehavender		23.842	23.842
Udskudt skatteaktiv		97.668	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>131.279</b>	<b>99.045</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>342.700</b>	<b>350.554</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>473.979</b>	<b>449.599</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>12.473.979</b>	<b>12.449.599</b>

## Balance 30. april

	Note	2024 DKK	2023 DKK
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		1.000.000	1.000.000
Overført resultat		1.247.594	1.540.837
<b>Egenkapital</b>		<b>2.247.594</b>	<b>2.540.837</b>
Hensættelse til udskudt skat		0	46.400
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>0</b>	<b>46.400</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.248.945	1.303.157
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	6.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>1.248.945</b>	<b>1.309.157</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	55.816	178.775
Modtagne forudbetalinger fra kunder		30.923	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		8.336.668	7.938.947
Selskabsskat		61.336	68.442
Anden gæld		492.697	367.041
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>8.977.440</b>	<b>8.553.205</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>10.226.385</b>	<b>9.862.362</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>12.473.979</b>	<b>12.449.599</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Oplysning om dagsværdi	2		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. maj 2023	1.000.000	1.540.837	2.540.837
Årets resultat	0	-293.243	-293.243
<b>Egenkapital 30. april 2024</b>	<b><u>1.000.000</u></b>	<b><u>1.247.594</u></b>	<b><u>2.247.594</u></b>

## Noter

### 1 Usikkerhed ved indregning og måling

Vurderingen af ejendommenes dagsværdi pr. 30. april 2024 er fastlagt af selskabets ledelse ved anvendelse af afkastbaserede værdiansættelsesmodeller.

Afkastkravet, der er lagt til grund for fastsættelse af ejendommens dagsværdi er oplyst i note 5, hvortil der henvises.

Særlige risici:

Til selskabets aktivitet er der knyttet en række risikofaktorer, hvoraf de væsentligste er fastsættelse af ejendommenes dagsværdi og kapitalfremskaffelse, som følge af usikkerhed på ejendoms- og finansmarkederne.

Drifts- og markedsrisici:

Det er vanskeligt at prognosticere de faktuelle ejendoms- og markedsforhold over en årrække, hvorfor det må forventes, at den faktiske drift i en eller flere henseender vil forløbe anderledes, i såvel positiv som negativ retning, end forudsat i forbindelse med fastsættelse af ejendommenes dagsværdi.

	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
	DKK	DKK
<b>2 Oplysning om dagsværdi</b>		
<b>Investeringsejendomme</b>		
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo	<u>12.000.000</u>	<u>12.400.000</u>
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>-918.020</u>	<u>-514.974</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>12.000.000</u>	<u>12.000.000</u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	311.439	299.711
Andre finansielle omkostninger	<u>67.813</u>	<u>66.103</u>
	<u><b>379.252</b></u>	<u><b>365.814</b></u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets udskudte skat	-144.068	-79.454
Sambeskatningsbidrag	<u>61.336</u>	<u>68.442</u>
	<u><b>-82.732</b></u>	<u><b>-11.012</b></u>

## Noter

### 5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investeringsejendomme
Kostpris 1. maj 2023	14.798.562
Tilgang i årets løb	918.020
Kostpris 30. april 2024	<u>15.716.582</u>
Værdireguleringer 1. maj 2023	-2.798.562
Årets værdireguleringer	-918.020
Værdireguleringer 30. april 2024	<u>-3.716.582</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2024</b>	<b><u><u>12.000.000</u></u></b>

#### Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på en afkastbaseret model og ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen revurderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor:

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Afkastkrav udgør samlet 7,5% af ejendomsværdien på porteføljen

Vedligeholdelsesomkostninger er budgetteret til TDKK 150.

Administrationsomkostningerne udgør mellem 15% og 17% af lejeindtægterne.

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. maj 2023	Gæld 30. april 2024	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.481.932	1.304.761	55.816	1.031.524
Modtagne forudbetalinger fra kunder	6.000	0	0	0
	<b><u><u>1.487.932</u></u></b>	<b><u><u>1.304.761</u></u></b>	<b><u><u>55.816</u></u></b>	<b><u><u>1.031.524</u></u></b>

## Noter

### 7 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med Bach Petersen Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2024 udgør t.kr. 9.508. Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut er der givet investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2024 udgør t.kr. 10.063.

Til sikkerhed for GrundejernesInvesteringsfond er der udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 370, der giver pant i investeringsejendomme hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2024 udgør t.kr. 7.571.