



Ejendomsselskabet Vestbo A/S

Stationsvej 3A
4295 Stenlille

CVR-nr. 27 15 25 46

Årsrapport for 2024/25

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling den 1. juli 2025

Leif Bach Petersen
dirigent

Indholdsfortegnelse

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

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2024 - 30. april 2025 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 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2024 - 30. april 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Stenlille, den 1. juli 2025

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 2024 - 30. april 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2024 - 30. april 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores 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 vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores 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

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

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

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

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

Baseret på det udførte arbejde er det vores 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 1. juli 2025

Boreco
Statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 36 07 49 81

Simon Daniel Elvemand
statsautoriseret revisor
mne45890



Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet Vestbo A/S
Stationsvej 3A
4295 Stenlille

CVR-nr.: 27 15 25 46

Regnskabsperiode: 1. maj 2024 - 30. april 2025

Stiftet: 12. maj 2003

Regnskabsår: 22. regnskabsår

Hjemsted: Sorø

Bestyrelse

Christian Bach Petersen
Leif Bach Petersen
Hans Verner Jepsen

Direktion

Leif Bach Petersen, direktør

Revisor

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 2025 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2024/25 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2024/25 udviser et overskud på kr. 3.619.544, og selskabets balance pr. 30. april 2025 udviser en egenkapital på kr. 5.867.137.

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 2024/25 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 netprovenuet 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 nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Bruttofortjeneste		977.154	918.289
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>4.060.382</u>	<u>-918.020</u>
Resultat før finansielle poster		5.037.536	269
Finansielle indtægter	3	3.224	3.008
Finansielle omkostninger	4	<u>-400.342</u>	<u>-379.252</u>
Resultat før skat		4.640.418	-375.975
Skat af årets resultat	5	<u>-1.020.874</u>	<u>82.732</u>
Årets resultat		<u>3.619.544</u>	<u>-293.243</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>3.619.544</u>	<u>-293.243</u>
		<u>3.619.544</u>	<u>-293.243</u>

Balance 30. april

	<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
		kr.	kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		<u>16.500.000</u>	<u>12.000.000</u>
Materielle anlægsaktiver	6	<u>16.500.000</u>	<u>12.000.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>16.500.000</u>	<u>12.000.000</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		402.805	9.769
Andre tilgodehavender		23.842	23.842
Udskudt skatteaktiv		<u>0</u>	<u>97.668</u>
Tilgodehavender		<u>426.647</u>	<u>131.279</u>
Likvide beholdninger		<u>305.077</u>	<u>342.700</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>731.724</u>	<u>473.979</u>
Aktiver i alt		<u><u>17.231.724</u></u>	<u><u>12.473.979</u></u>

Balance 30. april

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		1.000.000	1.000.000
Overført resultat		4.867.137	1.247.594
Egenkapital		5.867.137	2.247.594
Hensættelse til udskudt skat		852.344	0
Hensatte forpligtelser i alt		852.344	0
Gæld til realkreditinstitutter		1.182.985	1.248.945
Langfristede gældsforpligtelser	7	1.182.985	1.248.945
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	62.565	55.816
Modtagne forudbetalinger fra kunder		38.808	30.923
Leverandører af varer og tjenesteydelser		117.244	2.010
Gæld til tilknyttede virksomheder		8.478.464	8.336.668
Selskabsskat		70.862	61.336
Anden gæld		561.315	490.687
Kortfristede gældsforpligtelser		9.329.258	8.977.440
Gældsforpligtelser i alt		10.512.243	10.226.385
Passiver i alt		17.231.724	12.473.979
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Oplysning om dagsværdi	2		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. maj 2024	1.000.000	1.247.593	2.247.593
Årets resultat	<u>0</u>	<u>3.619.544</u>	<u>3.619.544</u>
Egenkapital 30. april 2025	<u>1.000.000</u>	<u>4.867.137</u>	<u>5.867.137</u>

Noter

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Vurderingen af ejendommenes dagsværdi pr. 30. april 2025 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 følger 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>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
	kr.	kr.
2 Oplysning om dagsværdi		
Investeringsejendomme		
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>4.060.382</u>	<u>-514.974</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>16.500.000</u>	<u>12.000.000</u>
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	<u>3.224</u>	<u>3.008</u>
	<u>3.224</u>	<u>3.008</u>
4 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	329.901	311.439
Andre finansielle omkostninger	70.059	67.813
Valutakurstab	<u>382</u>	<u>0</u>
	<u>400.342</u>	<u>379.252</u>

Noter

	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
	kr.	kr.
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	70.862	0
Årets udskudte skat	950.012	-144.068
Sambeskatningsbidrag	<u>0</u>	<u>61.336</u>
	<u>1.020.874</u>	<u>-82.732</u>

6 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investeringssejendomme</u>
Kostpris 1. maj 2024	16.500.000
Tilgang i årets løb	<u>0</u>
Kostpris 30. april 2025	<u>16.500.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2025	<u>16.500.000</u>

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Investeringssejendomme 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 6,5% af ejendomsværdien på porteføljen

Vedligeholdelsesomkostninger er budgetteret til TDKK 150.

Administrationsomkostningerne udgør mellem 10% og 15% af lejeindtægterne.

Noter

7 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u>	<u>Gæld</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>
	<u>1. maj 2024</u>	<u>30. april 2025</u>	<u>næste år</u>	<u>efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	1.304.761	1.245.550	62.565	977.769
	<u>1.304.761</u>	<u>1.245.550</u>	<u>62.565</u>	<u>977.769</u>

8 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.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2025 udgør t.kr. 13.047. Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut er der givet investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2025 udgør t.kr. 13.314.

Til sikkerhed for Grundejernes Investeringsfond er der udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 370, der giver pant i investeringsejendomme hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2025 udgør t.kr. 9.861.

Noter

