
Vestervang Invest af 2019 Holding A/S

C/O Vidar Ejendomme ApS, Thomas Koppels Gade, 30,1,
8000 Aarhus C

Årsrapport for
1. oktober 2022 - 30. september 2023

CVR-nr. 40 66 56 76

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 21/2 2024

Lars Horst Petersen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	5
Balance 30. september	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsregnskabet	9

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 for Vestervang Invest af 2019 Holding A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2022/23.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 21. februar 2024

Direktion

Lars Horst Petersen
direktør

Bestyrelse

Niels Elbek
formand

Svend Erik Kristensen

Knud Erik Keller Pedersen

Lars Horst Petersen

Jesper Lund

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Vestervang Invest af 2019 Holding A/S

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Vestervang Invest af 2019 Holding A/S for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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 revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Aarhus C, den 21. februar 2024

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Christian Roding

statsautoriseret revisor

mne33714

Selskabsoplysninger

Selskabet	Vestervang Invest af 2019 Holding A/S C/O Vidar Ejendomme ApS Thomas Koppels Gade, 30,1 8000 Aarhus C CVR-nr: 40 66 56 76 Regnskabsperiode: 1. oktober 2022 - 30. september 2023 Hjemstedskommune: Aarhus
Bestyrelse	Niels Elbek, formand Svend Erik Kristensen Knud Erik Keller Pedersen Lars Horst Petersen Jesper Lund
Direktion	Lars Horst Petersen
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Jens Chr. Skous Vej 1 8000 Aarhus C

Resultatopgørelse 1. oktober 2022 - 30. september 2023

	Note	2022/23 DKK	2021/22 DKK
Bruttotab		-94.106	-101.377
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		4.697.144	29.882.887
Finansielle indtægter	3	0	6
Finansielle omkostninger	4	-279.161	-161.636
Resultat før skat		4.323.877	29.619.880
Skat af årets resultat	5	-949.810	-6.516.372
Årets resultat		3.374.067	23.103.508

Resultatdisponering

	2022/23 DKK	2021/22 DKK
Forslag til resultatdisponering		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-2.802.856	21.861.591
Overført resultat	6.176.923	1.241.917
	3.374.067	23.103.508

Balance 30. september 2023

Aktiver

	Note	2022/23 DKK	2021/22 DKK
Kapitalandele i dattervirksomheder	6	167.980.186	170.783.042
Finansielle anlægsaktiver		<u>167.980.186</u>	<u>170.783.042</u>
Anlægsaktiver		<u>167.980.186</u>	<u>170.783.042</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		137.627	0
Tilgodehavender		<u>137.627</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger		<u>882</u>	<u>16.681</u>
Omsætningsaktiver		<u>138.509</u>	<u>16.681</u>
Aktiver		<u>168.118.695</u>	<u>170.799.723</u>

Balance 30. september 2023

Passiver

	Note	2022/23 DKK	2021/22 DKK
Selskabskapital		20.000.000	20.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		35.548.979	38.351.835
Overført resultat		93.575.564	87.398.641
Egenkapital		149.124.543	145.750.476
Hensættelse til udskudt skat		11.614.638	12.211.641
Hensatte forpligtelser		11.614.638	12.211.641
Ansvarlig lånekapital		5.693.156	5.693.156
Langfristede gældsforpligtelser	7	5.693.156	5.693.156
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	12.500
Gæld til tilknyttede virksomheder		33.647	1.339.828
Selskabsskat		1.240.998	5.659.158
Anden gæld		411.713	132.964
Kortfristede gældsforpligtelser		1.686.358	7.144.450
Gældsforpligtelser		7.379.514	12.837.606
Passiver		168.118.695	170.799.723

Væsentligste aktiviteter	1
Medarbejderforhold	2
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8
Anvendt regnskabspraksis	9

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoop- skrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. oktober	20.000.000	38.351.835	87.398.641	145.750.476
Årets resultat	0	-2.802.856	6.176.923	3.374.067
Egenkapital 30. september	20.000.000	35.548.979	93.575.564	149.124.543

Noter til årsregnskabet

1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er investering i selskaber som foretager investering, udvikling, projektering og administration af fast ejendom.

2. Medarbejderforhold

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere

2022/23	2021/22
0	0

3. Finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter

2022/23 DKK	2021/22 DKK
0	6
0	6

4. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder

Andre finansielle omkostninger

2022/23 DKK	2021/22 DKK
13.021	34.805
266.140	126.831
279.161	161.636

5. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat

Årets udskudte skat

Regulering af skat vedrørende tidligere år

2022/23 DKK	2021/22 DKK
1.547.502	5.874.682
-597.003	641.360
-689	330
949.810	6.516.372

Noter til årsregnskabet

	2022/23 DKK	2021/22 DKK
6. Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. oktober	132.431.207	132.431.207
Kostpris 30. september	132.431.207	132.431.207
Værdireguleringer 1. oktober	38.351.835	16.490.244
Årets resultat	4.697.144	29.882.887
Modtagne udbytter	-7.500.000	-8.021.296
Værdireguleringer 30. september	35.548.979	38.351.835
Regnskabsmæssig værdi 30. september	167.980.186	170.783.042

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabs- kapital	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Vestervang Komplementar ApS	Aarhus	50.000	100%	91.120	3.760
P/S Vestervang 25-34 Invest	Aarhus	1.000.000	100%	167.889.066	4.693.384
				167.980.186	4.697.144

7. Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2022/23 DKK	2021/22 DKK
Ansvarlig lånekapital		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	5.693.156	5.693.156
Langfristet del	5.693.156	5.693.156
Inden for 1 år	0	0
	5.693.156	5.693.156

Noter til årsregnskabet

8. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat i koncernen udgør DKK 1.240.998. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at koncernens hæftelse udgør et større beløb.

Selskabet har stillet sikkerhed overfor P/S Vestervang 25-34 Invests mellemværende med bank- og realkreditforbindelse. Forpligtelserne udgør DKK 154.854.619 pr. 30. september 2023

Noter til årsregnskabet

9. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Vestervang Invest af 2019 Holding A/S for 2022/23 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2022/23 er aflagt i DKK.

Rækkefølgen af resultatopgørelsens poster afviger fra årsregnskabslovens skemakrav, idet den er tilpasset karakteren af selskabets aktivitet.

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 udarbejdes der ikke koncernregnskab.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle 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.

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.

Resultatopgørelse

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration mv.

Bruttotab

Bruttotab opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af andre eksterne omkostninger.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten "Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder".

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Noter til årsregnskabet

Selskabet er sambeskattet med koncernens dattervirksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balance

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab og med tillæg af resterende værdi af eventuelle merværdier og goodwill opgjort på tidspunktet for anskaffelsen af virksomhederne.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Hvis moderselskabet har en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

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.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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 acontoskatte. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.