
Vestervang Invest af 2019 Holding A/S

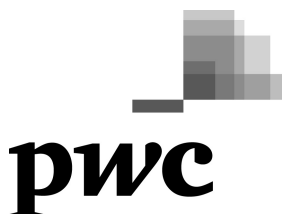
c/o Vidar Ejendomme ApS
P. Hiort-Lorenzens Vej 2A, 1., 8000 Aarhus C

Årsrapport for 2020/21 (regnskabsår 1/10 - 30/9)

CVR-nr. 40 66 56 76

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 6 /1 2022

Lars Horst Petersen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

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 2020 - 30. september 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2020/21.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 6. januar 2022

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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Vestervang Invest af 2019 Holding A/S for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021, 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 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 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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.
- 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, den 6. januar 2022

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
P. Hiort-Lorenzens Vej 2A, 1.
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 40 66 56 76
Regnskabsperiode: 1. oktober - 30. september
Hjemstedskommune: Aarhus

Bestyrelse

Niels Elbek, formand
Svend Erik Kristensen
Knud Erik Keller Pedersen
Lars Horst Petersen
Jesper Lund

Direktion

Lars Horst Petersen

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Nobelparken
Jens Chr. Skous Vej 1
8000 Aarhus C

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2020/21 DKK	2019/20 DKK
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		16.490.244	48.953.167
Andre eksterne omkostninger		-113.404	20.935
Bruttoresultat		16.376.840	48.974.102
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		0	-4.900.000
Resultat før finansielle poster		16.376.840	44.074.102
Andre finansielle indtægter	2	105	12.036
Andre finansielle omkostninger	3	-235.521	-205.183
Resultat før skat		16.141.424	43.880.955
Skat af årets resultat	4	-3.561.175	-10.731.407
Årets resultat		12.580.249	33.149.548

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	16.490.244	33.028.192
Overført resultat	-3.909.995	121.356
	12.580.249	33.149.548

Balance 30. september

Aktiver

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Kapitalandele i dattervirksomheder	5	148.921.451	132.431.207
Finansielle anlægsaktiver		148.921.451	132.431.207
Anlægsaktiver		148.921.451	132.431.207
Likvide beholdninger		38.665	48.185
Omsætningsaktiver		38.665	48.185
Aktiver		148.960.116	132.479.392

Balance 30. september

Passiver

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Selskabskapital		20.000.000	20.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		16.490.244	33.028.192
Overført resultat		86.156.724	57.038.527
Egenkapital		122.646.968	110.066.719
Hensættelse til udskudt skat		11.570.281	9.969.223
Hensatte forpligtelser		11.570.281	9.969.223
Ansvarlig lånekapital		10.000.000	10.000.000
Langfristede gældsforpligtelser	6	10.000.000	10.000.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.062.775	54.290
Selskabsskat		1.276.897	2.164.160
Anden gæld		403.195	225.000
Kortfristede gældsforpligtelser		4.742.867	2.443.450
Gældsforpligtelser		14.742.867	12.443.450
Passiver		148.960.116	132.479.392
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Anvendt regnskabspraksis	8		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Reserve for net- toopskrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. oktober	20.000.000	33.028.192	57.038.527	110.066.719
Nettoeffekt som følge af fusion og virksomhedskøb efter sammenlægnings- metoden	0	-33.028.192	33.028.192	0
Korrigeret egenkapital 1. oktober	20.000.000	0	90.066.719	110.066.719
Årets resultat	0	16.490.244	-3.909.995	12.580.249
Egenkapital 30. september	20.000.000	16.490.244	86.156.724	122.646.968

Noter til årsregnskabet

1 Væsentligste aktiviteter

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

	2020/21 DKK	2019/20 DKK
2 Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	0	12.036
Andre finansielle indtægter	105	0
	105	12.036

3 Andre finansielle omkostninger

Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	47.329	0
Andre finansielle omkostninger	188.192	205.183
	235.521	205.183

4 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	1.956.900	1.696.788
Årets udskudte skat	1.601.058	9.034.619
Regulering af skat vedrørende tidligere år	3.217	0
	3.561.175	10.731.407

Noter til årsregnskabet

	2021 DKK	2020 DKK
5 Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. oktober	99.403.015	5.861.725
Nettoeffekt ved fusion og virksomhedskøb	33.028.192	13.641.290
Tilgang i årets løb	0	79.900.000
Kostpris 30. september	132.431.207	99.403.015
Værdireguleringer 1. oktober	33.028.192	-219.657
Nettoeffekt ved fusion og virksomhedskøb	-33.028.192	0
Årets resultat	16.490.244	38.147.849
Nedskrivning på goodwill	0	-4.900.000
Værdireguleringer 30. september	16.490.244	33.028.192
Regnskabsmæssig værdi 30. september	148.921.451	132.431.207

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Vestervang Komplementar					
ApS	Aarhus	50.000	100%	82.041	5.324
P/S Vestervang 25-34					
Invest	Aarhus	1.000.000	100%	148.839.410	16.484.920
				148.921.451	16.490.244

Noter til årsregnskabet

6 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:

	2021 DKK	2020 DKK
Ansvarlig lånekapital		
Mellem 1 og 5 år	10.000.000	10.000.000
Langfristet del	10.000.000	10.000.000
Inden for 1 år	0	0
	10.000.000	10.000.000

Noter til årsregnskabet

7 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 1.197.230. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabs skatter 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 186.229.239 pr. 30. september 2021

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Vestervang Invest af 2019 Holding A/S for 2020/21 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2020/21 er aflagt i DKK.

Ændring af sammenligningstal

Selskabet er fusioneret med datterselskabet Vestervang Holding Aarhus ApS med regnskabsmæssig tilbagevirkende kraft pr. 1. oktober 2020. Som følge heraf er sammenligningstallene tilpasset i overensstemmelse med koncernmetoden (bogførte værdier).

Effekten af fusionen er for moderselskabet for 2019/20 en ændring af resultat med DKK 0, egenkapital med DKK 0 og balancesummen med DKK 12.197.673.

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.

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Resultatopgørelsen

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder administration mv.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle anlægsaktiver.

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 består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

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

Balancen

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.

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

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 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.