

---

# ***Vestervang Holding Aarhus ApS***

M.P. Bruuns Gade 36, 1., 8000 Aarhus C

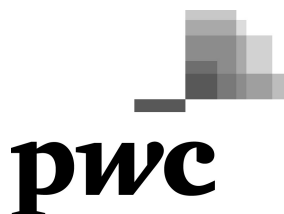
## **Årsrapport for 2019** (regnskabsår 1/1 - 30/9)

---

CVR-nr. 39 80 81 29

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling den  
13/1 2020

Lars Horst Petersen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 30. september 5

Balance 30. september 6

Egenkapitalopgørelse 8

Noter til årsregnskabet 9

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 30. september 2019 for Vestervang Holding Aarhus ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2019.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 13. januar 2020

## Direktion

Lars Horst Petersen  
direktør

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Vestervang Holding Aarhus ApS

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 30. september 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Vestervang Holding Aarhus ApS for regnskabsåret 1. januar - 30. september 2019, 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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:

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 13. januar 2020

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Christian Roding

statsautoriseret revisor

mne33714

# Selskabsoplysninger

## Selskabet

Vestervang Holding Aarhus ApS  
M.P. Bruuns Gade 36, 1.  
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 39 80 81 29  
Regnskabsperiode: 1. januar - 30. september  
Stiftet: 14. august 2018  
Regnskabsår: 2. regnskabsår  
Hjemstedskommune: Aarhus

## Direktion

Lars Horst Petersen

## Revision

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 30. september

	Note	2019 9 mdr. DKK	2018 4 mdr. DKK
<b>Bruttotab</b>		<b>-65.002</b>	<b>-14.037</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		10.773.881	999.457
Finansielle indtægter	2	2.640.042	1.145.230
Finansielle omkostninger	3	-6.793.685	-1.755.413
<b>Resultat før skat</b>		<b>6.555.236</b>	<b>375.237</b>
Skat af årets resultat	4	-1.490.526	-12.250
<b>Årets resultat</b>		<b>5.064.710</b>	<b>362.987</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	10.938.252	999.457
Overført resultat	-5.873.542	-636.470
	<b>5.064.710</b>	<b>362.987</b>

## Balance 30. september

### Aktiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Kapitalandele i dattervirksomheder	5	83.428.040	72.489.788
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder		0	56.781.926
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>83.428.040</b>	<b>129.271.714</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>83.428.040</b>	<b>129.271.714</b>
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		0	11.180
<b>Tilgodehavender</b>		<b>0</b>	<b>11.180</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>999.312</b>	<b>49.985</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>999.312</b>	<b>61.165</b>
<b>Aktiver</b>		<b>84.427.352</b>	<b>129.332.879</b>

# Balance 30. september

## Passiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Selskabskapital		50.000	50.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		11.937.709	999.457
Overført resultat		-6.345.641	-636.470
<b>Egenkapital</b>		<b>5.642.068</b>	<b>412.987</b>
Hensættelse til udskudt skat		934.604	23.430
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>934.604</b>	<b>23.430</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	128.882.426
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>0</b>	<b>128.882.426</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		19.380	14.036
Gæld til tilknyttede virksomheder	6	77.253.128	0
Selskabsskat		568.172	0
Anden gæld		10.000	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>77.850.680</b>	<b>14.036</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>77.850.680</b>	<b>128.896.462</b>
<b>Passiver</b>		<b>84.427.352</b>	<b>129.332.879</b>
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Anvendt regnskabspraksis	8		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Reserve for net- toopskrivning efter den indre værdis metode</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	50.000	999.457	-472.099	577.358
Årets resultat	0	10.938.252	-5.873.542	5.064.710
<b>Egenkapital 30. september</b>	<b>50.000</b>	<b>11.937.709</b>	<b>-6.345.641</b>	<b>5.642.068</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1 Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er at eje kapitalandele i dattervirksomheder.

Selskabet har som følge af ændring i ejerkredsen omlagt regnskabsår fra 1/1-31/12 til 1/10-30/9. Dette medfører at indeværende regnskabsår udgør 9 mdr. for perioden 1/1-30/9.

	2019 9 mdr. DKK	2018 4 mdr. DKK
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	2.640.042	1.145.230
	<b>2.640.042</b>	<b>1.145.230</b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	6.793.685	1.755.398
Andre finansielle omkostninger	0	15
	<b>6.793.685</b>	<b>1.755.413</b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	568.172	-11.180
Årets udskudte skat	911.174	23.430
Regulering af skat vedrørende tidligere år	11.180	0
	<b>1.490.526</b>	<b>12.250</b>

## Noter til årsregnskabet

	2019 DKK	2018 DKK
<b>5 Kapitalandele i dattervirksomheder</b>		
Kostpris 1. januar	71.490.331	0
Tilgang i årets løb	0	71.490.331
Kostpris 30. september	<u>71.490.331</u>	<u>71.490.331</u>
Værdireguleringer 1. januar	999.457	0
Årets resultat	10.773.881	999.457
Årets regulering af sikringsinstrumenter til dagværdi	164.371	0
Værdireguleringer 30. september	<u>11.937.709</u>	<u>999.457</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>	<b><u>83.428.040</u></b>	<b><u>72.489.788</u></b>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Vestervang Komplementar ApS	M.P. Bruuns Gade 36, 1.	50.000	100%	24.298	-4.752
P/S Vestervang 25-34 Invest	M.P. Bruuns Gade 36, 1.	1.000.000	100%	83.403.742	10.778.633

# 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:

	2019 DKK	2018 DKK
<b>Gæld til tilknyttede virksomheder</b>		
Efter 5 år	0	128.882.426
Langfristet del	0	128.882.426
Øvrig kortfristet gæld til tilknyttede virksomheder	77.253.128	0
	<b>77.253.128</b>	<b>128.882.426</b>

## 7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Vestervang Invest af 2019 Holding A/S, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb. Sambeskatningen er gældende fra 30. august 2019.

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst samt fordanske kildeskatter i form af udbytteskat og renteskat. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for ResiHolding Administrationsselskab ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen. Sambeskatningen er gældende frem til den 29. august 2019.

Selskabet har med sine anparter i P/S Vestervang 25-34 Invest stillet sikkerhed overfor P/S Vestervang 25-34 Invests mellemværende med bank- og realkreditforbindelse. Forpligtelserne udgør DKK 200.444.574 pr. 30. september 2019.

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Vestervang Holding Aarhus ApS for 2019 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.

Årsregnskab for 2019 er aflagt i DKK.

### 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.

## Resultatopgørelsen

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder administration mv.

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste 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”.

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### 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 danske tilknyttede virksomheder. 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.

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.

### Øvrige finansielle anlægsaktiver

Øvrige finansielle anlægsaktiver omfatter langfristede mellemværender.

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### Finansielle gældsforpligtelser

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