
Vest-Invest Holding ApS

Kongevejen 5C, 4200 Slagelse

Årsrapport for 2020/21

(regnskabsår 1/5 - 30/4)

CVR-nr. 26 24 86 12

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 21/9 2021

Jacob Vestergaard
Jacobsen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. maj - 30. april 5

Balance 30. april 6

Egenkapitalopgørelse 8

Noter til årsregnskabet 9

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2020 - 30. april 2021 for Vest-Invest Holding ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2020/21.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den 21. september 2021

Direktion

Jacob Vestergaard Jacobsen

Bestyrelse

Ditte Vestergaard
formand

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Vest-Invest Holding ApS

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2020 - 30. april 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Vest-Invest Holding ApS for regnskabsåret 1. maj 2020 - 30. april 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 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

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.

Ringsted, den 21. september 2021

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Brian Petersen
statsautoriseret revisor
mne28701

Kenneth Østergaard
statsautoriseret revisor
mne47262

Selskabsoplysninger

Selskabet

Vest-Invest Holding ApS
Kongevejen 5C
4200 Slagelse

CVR-nr.: 26 24 86 12
Regnskabsperiode: 1. maj - 30. april
Hjemstedskommune: Slagelse

Bestyrelse

Ditte Vestergaard, formand

Direktion

Jacob Vestergaard Jacobsen

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Eventyrvej 16
4100 Ringsted

Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

| | Note | 2020/21 DKK | 2019/20 DKK |
|---|------|-------------------|-------------------|
| Bruttotab | | -20.217 | -13.841 |
| Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder | 2 | 46.922 | 23.400 |
| Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder | 3 | 28.742.490 | 12.368.965 |
| Finansielle indtægter | | 70.964 | 1.330 |
| Finansielle omkostninger | 4 | -69.266 | -88.208 |
| Resultat før skat | | 28.770.893 | 12.291.646 |
| Skat af årets resultat | 5 | 13.222 | 6.600 |
| Årets resultat | | 28.784.115 | 12.298.246 |

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

| | | |
|--|-------------------|-------------------|
| Foreslået udbytte for regnskabsåret | 113.000 | 110.600 |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | 27.143.845 | 10.411.087 |
| Overført resultat | 1.527.270 | 1.776.559 |
| | 28.784.115 | 12.298.246 |

Balance 30. april

Aktiver

| | Note | 2021 DKK | 2020 DKK |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Kapitalandele i dattervirksomheder | 6 | 496.354 | 449.432 |
| Kapitalandele i associerede virksomheder | 7 | 83.924.295 | 56.613.720 |
| Andre værdipapirer og kapitalandele | | 10.000 | 0 |
| Andre tilgodehavender | | 406.570 | 0 |
| Finansielle anlægsaktiver | | 84.837.219 | 57.063.152 |
| Anlægsaktiver | | 84.837.219 | 57.063.152 |
| Selskabsskat | | 13.222 | 14.971 |
| Tilgodehavender | | 13.222 | 14.971 |
| Værdipapirer | | 212.058 | 144.144 |
| Likvide beholdninger | | 0 | 65.197 |
| Omsætningsaktiver | | 225.280 | 224.312 |
| Aktiver | | 85.062.499 | 57.287.464 |

Balance 30. april

Passiver

| | Note | 2021 DKK | 2020 DKK |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Selskabskapital | | 125.000 | 125.000 |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | | 50.888.901 | 23.393.464 |
| Overført resultat | | 30.317.554 | 28.790.284 |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret | | 113.000 | 110.600 |
| Egenkapital | | 81.444.455 | 52.419.348 |
| Hensættelser vedrørende kapitalandele i associerede virksomheder | | 0 | 313.508 |
| Hensatte forpligtelser | | 0 | 313.508 |
| Kreditinstitutter | | 1.143.719 | 2.493.342 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 410.992 | 362.053 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 8 | 1.554.711 | 2.855.395 |
| Kreditinstitutter | 8 | 1.666.548 | 1.250.000 |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse | | 380.535 | 377.519 |
| Anden gæld | | 16.250 | 71.694 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 2.063.333 | 1.699.213 |
| Gældsforpligtelser | | 3.618.044 | 4.554.608 |
| Passiver | | 85.062.499 | 57.287.464 |
| Væsentligste aktiviteter | 1 | | |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 9 | | |
| Anvendt regnskabspraksis | 10 | | |

Egenkapitalopgørelse

| | Selskabs- kapital | Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode | Overført resultat | Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret | I alt |
|------------------------------|----------------------|--|----------------------|---|-------------------|
| | DKK | DKK | DKK | DKK | DKK |
| Egenkapital 1. maj | 125.000 | 23.393.464 | 28.790.284 | 110.600 | 52.419.348 |
| Betalt ordinært udbytte | 0 | 0 | 0 | -110.600 | -110.600 |
| Øvrige egenkapitalbevægelser | 0 | 351.592 | 0 | 0 | 351.592 |
| Årets resultat | 0 | 27.143.845 | 1.527.270 | 113.000 | 28.784.115 |
| Egenkapital 30. april | 125.000 | 50.888.901 | 30.317.554 | 113.000 | 81.444.455 |

Noter til årsregnskabet

1 Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består af at drive holdingvirksomhed og eje kapitalandele i andre selskaber.

| | 2020/21 | 2019/20 |
|--|-------------------|-------------------|
| | DKK | DKK |
| 2 Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder | | |
| Andel af overskud i dattervirksomheder | 46.922 | 23.400 |
| | 46.922 | 23.400 |
| 3 Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder | | |
| Andel af overskud i associerede virksomheder | 28.742.490 | 12.682.473 |
| Andel af underskud i associerede virksomheder | 0 | -313.508 |
| | 28.742.490 | 12.368.965 |
| 4 Finansielle omkostninger | | |
| Renteomkostninger tilknyttede virksomheder | 13.547 | 0 |
| Andre finansielle omkostninger | 55.719 | 88.208 |
| | 69.266 | 88.208 |
| 5 Skat af årets resultat | | |
| Årets aktuelle skat | -13.222 | -6.600 |
| | -13.222 | -6.600 |

Noter til årsregnskabet

| | 2021 DKK | 2020 DKK |
|---|----------------|----------------|
| 6 Kapitalandele i dattervirksomheder | | |
| Kostpris 1. maj | 625.000 | 625.000 |
| Kostpris 30. april | 625.000 | 625.000 |
| Værdireguleringer 1. maj | -175.568 | -198.968 |
| Årets resultat | 46.922 | 23.400 |
| Værdireguleringer 30. april | -128.646 | -175.568 |
| Regnskabsmæssig værdi 30. april | 496.354 | 449.432 |

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

| Navn | Hjemsted | Selskabskapital | Stemme- og ejerandel | Egenkapital | Årets resultat |
|--------------------|----------|-----------------|-------------------------|-------------|----------------|
| Atlantis World ApS | Slagelse | 125.000 | 100% | 496.354 | 46.922 |

Noter til årsregnskabet

| | 2021 DKK | 2020 DKK |
|---|-------------------|-------------------|
| 7 Kapitalandele i associerede virksomheder | | |
| Kostpris 1. maj | 32.906.748 | 32.906.748 |
| Kostpris 30. april | 32.906.748 | 32.906.748 |
| Værdireguleringer 1. maj | 23.393.464 | 12.982.377 |
| Årets resultat | 28.742.490 | 12.368.965 |
| Modtagne udbytter | -1.470.000 | -2.058.000 |
| Øvrige egenkapitalbevægelser, netto | 351.593 | 100.122 |
| Værdireguleringer 30. april | 51.017.547 | 23.393.464 |
| Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser | 0 | 313.508 |
| Regnskabsmæssig værdi 30. april | 83.924.295 | 56.613.720 |

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

| Navn | Hjemsted | Selskabs- kapital | Stemme- og ejerandel | Egenkapital | Årets resultat |
|--------------------------------------|----------|----------------------|-------------------------|-------------|----------------|
| JS Holding af 10. september 2009 ApS | Slagelse | 125.000 | 49% | 145.947.004 | 40.399.022 |
| Bolig-X-Perten ApS | Slagelse | 125.000 | 49% | 10.015.814 | 2.308.057 |
| Løvegade ApS | Slagelse | 50.000 | 50% | 15.005.029 | 15.632.045 |

Noter til årsregnskabet

8 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:

| | <u>2021</u> DKK | <u>2020</u> DKK |
|--|-------------------------|-------------------------|
| Kreditinstitutter | | |
| Mellem 1 og 5 år | 1.143.719 | 2.493.342 |
| Langfristet del | <u>1.143.719</u> | <u>2.493.342</u> |
| Inden for 1 år | 1.250.000 | 1.250.000 |
| Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter | 416.548 | 0 |
| Kortfristet del | <u>1.666.548</u> | <u>1.250.000</u> |
| | <u>2.810.267</u> | <u>3.743.342</u> |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | |
| Mellem 1 og 5 år | 410.992 | 362.053 |
| Langfristet del | <u>410.992</u> | <u>362.053</u> |
| Inden for 1 år | 0 | 0 |
| | <u>410.992</u> | <u>362.053</u> |

Noter til årsregnskabet

| | <u>2021</u> DKK | <u>2020</u> DKK |
|---|--------------------|--------------------|
| 9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | | |
| Pant og sikkerhedsstillelse | | |
| Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for kreditinstitutter: | | |
| Anpartar i Bolig-X-Perten ApS og JS Holding af 10. september 2009 ApS til en samlet regnskabsmæssig værdi på: | <u>76.421.781</u> | <u>56.613.720</u> |

Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for det associerede selskab Løvegade ApS mellemværender med pengeinstitut.

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat i koncernen udgør DKK 0. 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.

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Vest-Invest Holding ApS for 2020/21 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 2020/21 er aflagt i DKK.

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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

Resultatopgørelsen

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå virksomhedens nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til kontorhold mv.

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posterne ”Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder” og ”Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder”.

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 dansk dattervirksomhed. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

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

I balancen indregnes under posterne ”Kapitalandele i dattervirksomheder” og ”Kapitalandele i associerede virksomheder” 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 og associerede virksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til ”Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode” under

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne og de associerede virksomheder.

Dattervirksomheder og associerede virksomheder 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.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under anlægsaktiver, omfatter kapitalandele i unoterede aktier, som ikke er i handelsbeholdning og ikke er bestemt for salg.

Kapitalandele, som ikke handles på et aktivt marked, måles til kostpris eller en lavere genindvindingsværdi.

Øvrige finansielle anlægsaktiver

Øvrige finansielle anlægsaktiver omfatter langfristede tilgodehavender og udlån.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under 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.