

---

# ***Vest-Invest Holding ApS***

Kongevejen 5C, 4200 Slagelse

## **Årsrapport for 2021/22**

(regnskabsår 1/5 - 30/4)

---

CVR-nr. 26 24 86 12

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 7 /7 2022

Jacob Vestergaard  
Jacobsen  
Dirigent



**pwc**

# 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 2021 - 30. april 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2021/22.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den 7. juli 2022

## 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2021 - 30. april 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Vest-Invest Holding ApS for regnskabsåret 1. maj 2021 - 30. april 2022, 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

# 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 7. juli 2022

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

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	2021/22 DKK	2020/21 DKK
<b>Bruttotab</b>		<b>-27.743</b>	<b>-20.217</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder	2	7.964	46.922
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	3	40.433.839	28.742.490
Finansielle indtægter	4	286.955	70.964
Finansielle omkostninger	5	-33.269	-69.266
<b>Resultat før skat</b>		<b>40.667.746</b>	<b>28.770.893</b>
Skat af årets resultat	6	2.244	13.222
<b>Årets resultat</b>		<b>40.669.990</b>	<b>28.784.115</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	114.400	113.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	37.011.803	27.143.845
Overført resultat	3.543.787	1.527.270
	<b>40.669.990</b>	<b>28.784.115</b>

# Balance 30. april

## Aktiver

	Note	2022 DKK	2021 DKK
Kapitalandele i dattervirksomheder	7	504.318	496.354
Kapitalandele i associerede virksomheder	8	121.511.149	83.924.295
Andre værdipapirer og kapitalandele		10.000	10.000
Andre tilgodehavender		385.570	406.570
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>122.411.037</b>	<b>84.837.219</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>122.411.037</b>	<b>84.837.219</b>
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		270.000	0
Selskabsskat		2.244	13.222
<b>Tilgodehavender</b>		<b>272.244</b>	<b>13.222</b>
<b>Værdipapirer</b>		<b>310.634</b>	<b>212.058</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>280.629</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>863.507</b>	<b>225.280</b>
<b>Aktiver</b>		<b>123.274.544</b>	<b>85.062.499</b>



# Balance 30. april

## Passiver

	Note	2022 DKK	2021 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		88.483.719	50.888.901
Overført resultat		33.861.341	30.317.554
Foreslået udbytte for regnskabsåret		114.400	113.000
<b>Egenkapital</b>		<b>122.584.460</b>	<b>81.444.455</b>
Kreditinstitutter		0	1.143.719
Gæld til tilknyttede virksomheder		409.703	410.992
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	9	<b>409.703</b>	<b>1.554.711</b>
Kreditinstitutter	9	0	1.666.548
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		271.363	380.535
Anden gæld		9.018	16.250
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>280.381</b>	<b>2.063.333</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>690.084</b>	<b>3.618.044</b>
<b>Passiver</b>		<b>123.274.544</b>	<b>85.062.499</b>
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	10		
Anvendt regnskabspraksis	11		

## 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	50.888.901	30.317.554	113.000	81.444.455
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-113.000	-113.000
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	583.015	0	0	583.015
Årets resultat	0	37.011.803	3.543.787	114.400	40.669.990
<b>Egenkapital 30. april</b>	<b>125.000</b>	<b>88.483.719</b>	<b>33.861.341</b>	<b>114.400</b>	<b>122.584.460</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1 Væsentligste aktiviteter

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

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
	DKK	DKK
<b>2 Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder</b>		
Andel af overskud i dattervirksomheder	7.964	46.922
	<u>7.964</u>	<u>46.922</u>
<b>3 Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Andel af overskud i associerede virksomheder	40.433.839	28.742.490
	<u>40.433.839</u>	<u>28.742.490</u>
<b>4 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter associerede virksomheder	270.000	0
Andre finansielle indtægter	16.955	70.964
	<u>286.955</u>	<u>70.964</u>
<b>5 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	11.933	13.547
Andre finansielle omkostninger	21.336	55.719
	<u>33.269</u>	<u>69.266</u>
<b>6 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	-2.244	-13.222
	<u>-2.244</u>	<u>-13.222</u>

## Noter til årsregnskabet

	2022 DKK	2021 DKK
<b>7 Kapitalandele i dattervirksomheder</b>		
Kostpris 1. maj	625.000	625.000
Kostpris 30. april	625.000	625.000
Værdireguleringer 1. maj	-128.646	-175.568
Årets resultat	7.964	46.922
Værdireguleringer 30. april	-120.682	-128.646
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april</b>	<b>504.318</b>	<b>496.354</b>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Atlantis World ApS	Slagelse	125.000	100%	504.319	7.964

## Noter til årsregnskabet

	2022 DKK	2021 DKK
<b>8 Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Kostpris 1. maj	32.906.748	32.906.748
Kostpris 30. april	32.906.748	32.906.748
Værdireguleringer 1. maj	51.017.547	23.393.464
Årets resultat	40.433.839	28.742.490
Modtagne udbytter	-3.430.000	-1.470.000
Øvrige egenkapitalbevægelser, netto	583.015	351.593
Værdireguleringer 30. april	88.604.401	51.017.547
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april</b>	<b>121.511.149</b>	<b>83.924.295</b>

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%	196.896.699	53.759.868
Bolig-X-Perten ApS	Slagelse	125.000	49%	9.151.363	2.135.549
Løvegade ApS	Slagelse	50.000	50%	41.095.198	26.090.169

# Noter til årsregnskabet

## 9 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 DKK	2021 DKK
<b>Kreditinstitutter</b>		
Mellem 1 og 5 år	0	1.143.719
Langfristet del	0	1.143.719
Inden for 1 år	0	1.250.000
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	0	416.548
Kortfristet del	0	1.666.548
	<b>0</b>	<b>2.810.267</b>
<b>Gæld til tilknyttede virksomheder</b>		
Mellem 1 og 5 år	409.703	410.992
Langfristet del	409.703	410.992
Inden for 1 år	0	0
	<b>409.703</b>	<b>410.992</b>

# Noter til årsregnskabet

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	DKK	DKK
<b>10 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
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>100.963.550</u>	<u>76.421.781</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

## 11 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Vest-Invest Holding ApS for 2021/22 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 2021/22 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

## 11 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

## 11 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.