



Tlf.: 76 35 56 00  
kolding@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Kolding Åpark 8A, 7. sal  
DK-6000 Kolding  
CVR-nr. 20 22 26 70

**VESTJYDSK EJENDOMSINVEST APS**

**GRØNNEGADE 20B, 7100 VEJLE**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 25. maj 2020

---

Peter Vase

**CVR-NR. 28 13 70 01**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Vestjydsk Ejendomsinvest ApS Grønnegade 20B 7100 Vejle
	CVR-nr.: 28 13 70 01 Stiftet: 28. oktober 2004 Hjemsted: Vejle Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Peter Rahbek Vase
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kolding Åpark 8A, 7. sal 6000 Kolding

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for Vestjydsk Ejendomsinvest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 18. maj 2020

Direktion:

---

Peter Rahbek Vase

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### *Til kapitalejerne i Vestjysk Ejendomsinvest ApS*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Vestjysk Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **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 årsregnskabet". 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 årsregnskabet**

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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 årsregnskabet, 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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med ledelsen 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.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Kolding, den 18. maj 2020

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Peter Kløvborg  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne19692

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabet væsentligste aktiviteter er at eje kapitalandel i dattervirksomhed.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2019 kr.	2018 tkr.
<b>RESULTAT AF KAPITALANDELE I DATTERVIRKSOMHEDER.....</b>		<b>1.694.295</b>	<b>5.128</b>
Ejendomsomkostninger.....		-4.289	-13
Andre driftsindtægter.....		900	12
Eksterne omkostninger.....		-43.315	-53
<b>BRUTTORESULTAT.....</b>		<b>1.647.591</b>	<b>5.074</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		0	-24
<b>DRIFTSRESULTAT.....</b>		<b>1.647.591</b>	<b>5.050</b>
Andre finansielle indtægter.....	1	0	3
Andre finansielle omkostninger.....	2	-159.949	-89
<b>RESULTAT FØR SKAT.....</b>		<b>1.487.642</b>	<b>4.964</b>
Skat af årets resultat.....	3	-327.756	-1.099
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>		<b>1.159.886</b>	<b>3.865</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Henlæggelser til reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		1.694.295	4.849
Overført resultat.....		-534.409	-984
<b>I ALT.....</b>		<b>1.159.886</b>	<b>3.865</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 tkr.
Investeringsejendomme.....		50.000	50
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>50.000</b>	<b>50</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		9.972.105	8.278
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>5</b>	<b>9.972.105</b>	<b>8.278</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>10.022.105</b>	<b>8.328</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		6.250	265
Andre tilgodehavender.....		115.246	82
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>121.496</b>	<b>347</b>
Likvide beholdninger.....		0	86
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>121.496</b>	<b>433</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>10.143.601</b>	<b>8.761</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		1.250.000	1.250
Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		6.008.829	4.849
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>6</b>	<b>7.258.829</b>	<b>6.099</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		747.119	419
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>747.119</b>	<b>419</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		2.116.349	2.223
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>7</b>	<b>2.116.349</b>	<b>2.223</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		21.304	20
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>21.304</b>	<b>20</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>2.137.653</b>	<b>2.243</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>10.143.601</b>	<b>8.761</b>
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Medarbejderforhold	10		

## NOTER

	2019 kr.	2018 tkr.	Note
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>1</b>
Finansielle indtægter i øvrigt.....	0	3	
	<b>0</b>	<b>3</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>2</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	48.000	43	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	111.949	46	
	<b>159.949</b>	<b>89</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>3</b>
Regulering af udskudt skat.....	327.756	1.099	
	<b>327.756</b>	<b>1.099</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2019.....		361.594	
<b>Kostpris 31. december 2019.....</b>		<b>361.594</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2019.....		-311.594	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2019.....</b>		<b>-311.594</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....</b>		<b>50.000</b>	
<p>Selskabets ejendom omfatter en parcelgrund på 928 m<sup>2</sup>, heraf bebyggelse på 25% svarende til 232 m<sup>2</sup>. Ejendommen har beliggenhed i Vissenbjerg tæt på Odense. Værdiansættelsen på selskabets ejendom er baseret på baggrund af handelspriser på sammenlignelige grunde med samme geografiske placering.</p>			
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>			<b>5</b>
		Kapitalandele i dattervirksomh der	
Kostpris 1. januar 2019.....		3.150.000	
<b>Kostpris 31. december 2019.....</b>		<b>3.150.000</b>	
Årets opskrivninger .....		6.822.105	
<b>Opskrivninger 31. december 2019.....</b>		<b>6.822.105</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....</b>		<b>9.972.105</b>	

## NOTER

<b>Finansielle anlægsaktiver (fortsat)</b>	<b>Note</b>
<b>Kapitalandele i dattervirksomheder (kr.)</b>	<b>5</b>

Navn og hjemsted	Egenkapital	Årets resultat	Ejerandel
Fynsgade, Esbjerg Holding P/S, Vejle.....	16.584.136	2.827.428	60 %
- Ejendomsselskabet Fynsgade, Esbjerg P/S , Vejle.....	11.717.507	2.736.607	60 %
Komplementar Fynsgade, Esbjerg ApS, Vejle....	36.039	-2.162	60 %

<b>Egenkapital</b>	<b>6</b>
--------------------	----------

	Anpartskapital	Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2019.....	1.250.000	4.848.943	0	6.098.943
Andre reguleringer.....		-534.409	534.409	
Forslag til resultatdisponering.....		1.694.295	-534.409	1.159.886
<b>Egenkapital 31. december 2019.....</b>	<b>1.250.000</b>	<b>6.008.829</b>	<b>0</b>	<b>7.258.829</b>

<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>7</b>
	31/12 2019 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2018 gæld i alt	Kortfristet del primo
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	2.116.349	0	2.116.349	2.222.581	0
	<b>2.116.349</b>	<b>0</b>	<b>2.116.349</b>	<b>2.222.581</b>	<b>0</b>

<b>Eventualposter mv.</b>	<b>8</b>
Selskabet har kautioneret for tilknyttede og andre virksomheders engagement med Skjern Bank. Det samlede engagement er opgjort med en restgæld på 5.283 tkr. pr. 31. december 2019.	

**Hæftelse i sambeskatningen**  
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatte såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Vase, Norup & Grünberger A/S, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

**NOTER****Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****9**

Selskabet har udstedt ejerpantebrev som giver pant i selskabets kapitalandele i tilknyttede virksomheder på i alt 3.120 tkr. Ejerpantebrev på i alt 3.120 tkr. er deponeret til sikkerhed for engagement i Skjern Bank.

**Medarbejderforhold****10**

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:

1 (2018: 1)

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Vestjydsk Ejendomsinvest ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Resultatopgørelsens opstillingsform er tilpasset selskabets aktivitet som et holdingselskab.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

I moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af investeringsejendomme.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets lejeindtægter

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

### Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ud fra handelspriser på lignende grunde med samme geografisk placering.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

#### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsværdien.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventet tab.

#### Skyldig skat og udskudt skat

Udskudt skat måles efter den blanceorienterede gælds metode af midlertidige og forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivitet, henholdsvis afvikling af forpligtelser.

Udskudte skatteaktiviteter, herunder skatteværdien af fremførelsesberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi af aktivitet og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivitet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

#### Gældsforpligtelser

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.