



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
C/O VEA APS, HORSENSVEJ 72A 2., 7100 VEJLE
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 20. juni 2023

Peter Vase

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Vestjydsk Ejendomsinvest ApS c/o Veja ApS, Horsensvej 72A 2. 7100 Vejle
	CVR-nr.: 28 13 70 01
	Stiftet: 28. oktober 2004
	Kommune: Vejle
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Peter Rahbek Vase
Revision	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 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 14. juni 2023

Direktion:

Peter Rahbek Vase

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejerne i Vestjysk Ejendomsinvest ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Vestjysk Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". 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 bevis 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 for 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

I tilknytning til vores udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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 14. juni 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Peter Kløvborg
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne19692

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabet væsentligste aktivitet er at eje parcelhus grund.

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	2022 kr.	2021 tkr.
Ejendomsomkostninger.....		-1.630	-2
Andre driftsindtægter.....		569	1
Eksterne omkostninger.....		-10.628	-9
BRUTTORESULTAT.....		-11.689	-10
Andre driftsomkostninger.....		-158.743	0
DRIFTSRESULTAT.....		-170.432	-10
Andre finansielle indtægter.....	1	108.059	343
Andre finansielle omkostninger.....	2	-35.411	0
RESULTAT FØR SKAT.....		-97.784	333
Skat af årets resultat.....	3	21.513	-73
ÅRETS RESULTAT.....		-76.271	260
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Ekstraordinært udbytte.....		0	6.850
Overført resultat.....		-76.271	-6.590
I ALT.....		-76.271	260

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 tkr.
Investeringsejendomme.....		50.000	50
Materielle anlægsaktiver.....	4	50.000	50
ANLÆGSAKTIVER.....		50.000	50
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		1.411.475	1.420
Udskudte skatteaktiver.....		86.913	72
Andre tilgodehavender.....		0	159
Tilgodehavende selskabsskat.....		6.202	0
Tilgodehavender.....	5	1.504.590	1.651
Likvide beholdninger.....		1.671	3
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		1.506.261	1.654
AKTIVER.....		1.556.261	1.704
PASSIVER			
Anpartskapital.....		1.250.000	1.250
Overført overskud.....		298.886	375
EGENKAPITAL.....		1.548.886	1.625
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		7.375	7
Selskabsskat.....		0	72
Kortfristede gældsforpligtelser.....		7.375	79
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		7.375	79
PASSIVER.....		1.556.261	1.704
 Eventualposter mv.....	 6		
Medarbejderforhold.....	7		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	1.250.000	375.157	1.625.157
Forslag til resultatdisponering.....		-76.271	-76.271
Egenkapital 31. december 2022.....	1.250.000	298.886	1.548.886

NOTER

	2022 kr.	2021 tkr.	Note
Andre finansielle indtægter			1
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	108.059	341	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	0	2	
	108.059	343	
Andre finansielle omkostninger			2
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	35.404	0	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	7	0	
	35.411	0	
Skat af årets resultat			3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	-6.202	72	
Regulering af udskudt skat.....	-15.311	1	
	-21.513	73	
Materielle anlægsaktiver			4
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2022.....		361.594	
Kostpris 31. december 2022.....		361.594	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2022.....		-311.594	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2022.....		-311.594	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....		50.000	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
		Parcelhusgrund	
Dagsværdi 31. december 2022.....		50.000	
Selskabets ejendom omfatter en parcelgrund på 928 m2, heraf bebyggelse på 25% svarende til 232 m2. 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.			

NOTER

	2022 kr.	2021 tkr.	Note
	2022 kr.	2021 tkr.	
Tilgodehavender med forfald senere end et år			
Skatteaktiv.....	71.602	73	5
	71.602	73	
 Eventualposter mv.			6
Eventualforpligtelser			
Selskabet har kautioneret for tilknyttede engagement med Skjern Bank. Det samlede engagement er opgjort med en restgæld på 664 t.kr. pr. 31. december 2022.			
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 kildeskatter såsom udbytteskat mv.			
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Vase, Norup & Grünberger A/S, der er administrationselskab for sambeskatningen.			
 Medarbejderforhold			7
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Vestjydsk Ejendomsinvest ApS for 2022 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

Andre driftsindtægter

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

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets lejeindtægter

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til salg og kontorhold 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 ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens 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 anskaffelsessummen 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.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af finansielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. For kapitalandele opgøres kapitalværdien til selskabets andel i nutidsværdien af de nettopengestrømme, som dattervirksomheden forventes at skabe gennem sine aktiviteter og fra salg af aktiver efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

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.