

*Vesterskoven Ejendomme ApS  
Østre Alle 110  
4800 Nykøbing F*

*CVR-nummer: 29 21 83 07*

*ÅRSRAPPORT  
1. januar - 31. december 2023*

This document has esignatur Agreement-ID: e9cb0cNnrwh251704862

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 15. april 2024

---

Lars Røddik Jensen  
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

**Påtegninger**

Ledespåtegning .....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	4

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger .....	5
Ledelsesberetning .....	6

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse .....	10
Balance .....	11
Egenkapitalopgørelse .....	13
Noter .....	14

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2023 for Vesterskoven Ejendomme ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nykøbing F, den 15. april 2024

### **Direktion**

Lars Røddik Jensen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

**Til den daglige ledelse i Vesterskoven Ejendomme ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Vesterskoven Ejendomme ApS for perioden 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Borup, den 15. april 2024

THN Revision  
Godkendt Revisionsvirksomhed  
CVR-nr.: 32500145

Tobias H. Nygaard  
Registreret Revisor  
mne33931

SELSKABSOPLYSNINGER

**Selskabet** Vesterskoven Ejendomme ApS  
Østre Alle 110  
4800 Nykøbing F

CVR-nr.: 29 21 83 07  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion** Lars Røddik Jensen

**Revisor** THN Revision  
Godkendt Revisionsvirksomhed  
Bækgårdsvej 45  
4140 Borup

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af, at drive udlejningsvirksomhed.

### **Udviklingen i koncernens aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses ikke for tilfredsstillende.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for Vesterskoven Ejendomme ApS for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### **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.

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 amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

## **RESULTATOPGØRELSEN**

### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning, ejendommens driftsudgifter samt andre eksterne omkostninger”.

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

### **Ejendommens driftsudgifter**

Ejendommens driftsudgifter omfatter udgifter til forsikringer, skatter og vedligeholdelse.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration mv.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet (administrationsselskab). Årets sambeskatningsbidrag er medtaget i resultatopgørelsen og er afregnet via administrationsselskabet på forfaldstidspunktet.

Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	50 år	0 - 30%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 - 20 år	0 - 30%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Nedskrivning af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi. Denne nedskrivningstest gennemføres årligt på igangværende udviklingsprojekter, uanset om der er indikationer for værdifald.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles prioritetsgælden til nominel værdi.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder, kapitalinteresser samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i det efterfølgende år.

RESULTATOPGØRELSE  
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

	2023	2022
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>44.455</b>	<b>422.073</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....	127.791-	137.486-
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>83.336-</b>	<b>284.587</b>
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder.....	46.783-	47.773-
Andre finansielle omkostninger .....	16.104-	26.399-
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>146.223-</b>	<b>210.415</b>
Skat af årets resultat .....	6.527	71.083-
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>139.696-</b>	<b>139.332</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat .....	139.696-	139.332
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>139.696-</b>	<b>139.332</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023  
 AKTIVER

	2023	2022
Grunde og bygninger.....	4.767.144	4.878.913
Produktionsanlæg og maskiner .....	0	16.022
<b>Materielle anlægsaktiver .....</b>	<b>4.767.144</b>	<b>4.894.935</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER .....</b>	<b>4.767.144</b>	<b>4.894.935</b>
Andre tilgodehavender .....	34.834	199.998
<b>Tilgodehavender .....</b>	<b>34.834</b>	<b>199.998</b>
<b>Likvide beholdninger .....</b>	<b>56.323</b>	<b>45.062</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>	<b>91.157</b>	<b>245.060</b>
<b>AKTIVER .....</b>	<b>4.858.301</b>	<b>5.139.995</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023  
PASSIVER

	2023	2022
Virksomhedskapital.....	125.000	125.000
Overført resultat .....	941.237	1.080.934
<b>EGENKAPITAL .....</b>	<b>1.066.237</b>	<b>1.205.934</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	931.387	937.914
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER .....</b>	<b>931.387</b>	<b>937.914</b>
Prioritetsgæld .....	1.358.595	1.504.811
Kreditinstitutter .....	0	50.000
<b>1 Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>1.358.595</b>	<b>1.554.811</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	145.000	210.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	16.900	16.900
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	1.233.682	1.147.302
Selskabsskat .....	0	20.096
Anden gæld .....	0	47.038
Periodeafgrænsningsposter.....	6.500	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	100.000	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>1.502.082</b>	<b>1.441.336</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>	<b>2.860.677</b>	<b>2.996.147</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>4.858.301</b>	<b>5.139.995</b>

- 2 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.
- 3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2023	2022
Virksomhedskapital primo .....	125.000	125.000
<b>Virksomhedskapital ultimo .....</b>	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>
Overført resultat, primo .....	1.080.933	941.602
Årets resultat .....	139.696-	139.332
<b>Overført resultat ultimo.....</b>	<b>941.237</b>	<b>1.080.934</b>
<b>EGENKAPITAL .....</b>	<b>1.066.237</b>	<b>1.205.934</b>

## NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>1 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld .....	1.504.812	1.503.595	145.000	760.000
Kreditinstitutter .....	100.000	0	0	0
	<u>1.604.812</u>	<u>1.503.595</u>	<u>145.000</u>	<u>760.000</u>

**2 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen. Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

**3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for prioritetsgæld, er der afgivet pant i virksomhedens ejendom med nom. TDKK 3.321. Prioritetsgælden udgjorde på balancedagen TDKK 1.504. Ejendommen er på balancedagen indregnet og målt til TDKK 4.767.

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut er der tinglyst ejerpantebreve i ejendommen med nom. TDKK 2.600.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Lars Røddik Jensen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Lars Røddik Jensen

Direktør

ID: 881df117-de27-4a97-a11c-0bdb03ab471e

Tidspunkt for underskrift: 15-04-2024 kl.: 09:30:33

Underskrevet med MitID



## Tobias H. Nygaard

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Tobias Hill Nygaard

Registreret Revisor

ID: 16c97aeb-d5c6-4045-8b67-41cb3b8a1a5f

Tidspunkt for underskrift: 15-04-2024 kl.: 11:58:54

Underskrevet med MitID



## Lars Røddik Jensen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Lars Røddik Jensen

Dirigent

ID: 881df117-de27-4a97-a11c-0bdb03ab471e

Tidspunkt for underskrift: 15-04-2024 kl.: 12:01:30

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: e9cb0cNNrwh251704862

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).