

**Vester Hesseldal Invest ApS**  
Østerbrogade 45, 8500 Grenaa

**CVR-nr. 33 57 82 02**

**Årsrapport**  
**2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 2. april 2024.

---

Mette Haase Lindhardt  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2023 for Vester Hesseldal Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Grenaa, den 2. april 2024

### Direktion

Mette Haase Lindhardt

Jørgen Lindhardt Steffensen

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til anpartshaveren i Vester Hesseldal Invest ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Vester Hesseldal Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 revisoreres 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.

Ikast, den 2. april 2024

### **Partner Revision**

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 80 77 76

### **Flemming Sillesen**

statsautoriseret revisor  
mne31436

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Vester Hesseldal Invest ApS Østerbrogade 45 8500 Grenaa
	CVR-nr.: 33 57 82 02
	Stiftet: 21. marts 2011
	Hjemsted: Norddjurs
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Mette Haase Lindhardt Jørgen Lindhardt Steffensen
<b>Revisor</b>	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Thrigesvej 3 7430 Ikast
<b>Bankforbindelse</b>	Sparekassen Kronjylland, Østergade 11, 8500 Grenaa
<b>Modervirksomhed</b>	Vester Hesseldal Holding ApS, Norddjurs

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktiviteter har til formål at investere i fast ejendom og værdipapirer samt dermed beslægtet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 616 t.kr. mod 1.466 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 464 t.kr. mod 1.007 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Vester Hesseldal Invest ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder huslejeindtægter, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomme og administration.

Omkostninger vedrørende ejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

## 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 samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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

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

	Brugstid
Bygninger	100 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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 eller andre driftsomkostninger.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

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

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitut.

### 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 og for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Vester Hesseldal Invest ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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.

### Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>615.913</b>	<b>1.465.644</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-36.505	-32.725
<b>Driftsresultat</b>	<b>579.408</b>	<b>1.432.919</b>
Andre finansielle indtægter	403.770	659
1 Øvrige finansielle omkostninger	-388.134	-165.309
<b>Resultat før skat</b>	<b>595.044</b>	<b>1.268.269</b>
2 Skat af årets resultat	-130.932	-261.084
<b>Årets resultat</b>	<b>464.112</b>	<b>1.007.185</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	464.112	1.007.185
<b>Disponeret i alt</b>	<b>464.112</b>	<b>1.007.185</b>

## Balance 31. december

<b>Aktiver</b>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Grunde og bygninger	<u>7.623.905</u>	<u>7.491.009</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>7.623.905</u>	<u>7.491.009</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>7.623.905</u></b>	<b><u>7.491.009</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Andre tilgodehavender	0	30.789
	Periodeafgrænsningsposter	<u>22.179</u>	<u>21.649</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>22.179</u>	<u>52.438</u>
	Likvide beholdninger	<u>55.676</u>	<u>34.735</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>77.855</u></b>	<b><u>87.173</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>7.701.760</u></b>	<b><u>7.578.182</u></b>

## Balance 31. december

<b>Passiver</b>	2023	2022
Note		
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	80.000	80.000
Overført resultat	3.179.041	2.714.929
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>3.259.041</b>	<b>2.794.929</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	34.700	78.800
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>34.700</b>	<b>78.800</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	2.579.245	2.971.844
4 Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.579.245	2.971.844
4 Kortfristet del af langfristet gæld	134.855	185.000
Gæld til pengeinstitutter	862.693	940.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	29.449	152.201
Gæld til tilknyttede virksomheder	203.393	147.052
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	620	620
Selskabsskat	175.032	53.284
Anden gæld	422.732	254.452
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.828.774	1.732.609
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4.408.019</b>	<b>4.704.453</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>7.701.760</b>	<b>7.578.182</b>

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

6 Eventualposter

## Egenkapitalopgørelse

---

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2022	80.000	1.707.744	1.787.744
Årets overførte overskud eller underskud	0	1.007.185	1.007.185
Egenkapital 1. januar 2023	80.000	2.714.929	2.794.929
Årets overførte overskud eller underskud	0	464.112	464.112
	<b>80.000</b>	<b>3.179.041</b>	<b>3.259.041</b>

## Noter

	2023	2022		
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>				
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	3.057	3.133		
Andre finansielle omkostninger	385.077	162.176		
	<b>388.134</b>	<b>165.309</b>		
<b>2. Skat af årets resultat</b>				
Skat af årets resultat	175.032	53.284		
Årets regulering af udskudt skat	-44.100	207.800		
	<b>130.932</b>	<b>261.084</b>		
	31/12 2023	31/12 2022		
<b>3. Grunde og bygninger</b>				
Kostpris 1. januar	7.843.634	7.617.414		
Tilgang i årets løb	169.401	284.020		
Afgang i årets løb	0	-57.800		
<b>Kostpris 31. december</b>	<b>8.013.035</b>	<b>7.843.634</b>		
Af- og nedskrivninger 1. januar	-352.625	-319.900		
Årets afskrivninger	-36.505	-32.725		
<b>Af- og nedskrivninger 31. december</b>	<b>-389.130</b>	<b>-352.625</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>7.623.905</b>	<b>7.491.009</b>		
<b>4. Gældsforpligtelser</b>				
	<b>Gæld i alt</b>	<b>Kortfristet</b>	<b>Langfristet</b>	<b>Restgæld</b>
	<b>31/12 2023</b>	<b>del af lang-</b>	<b>gæld</b>	<b>efter 5 år</b>
		<b>fristet gæld</b>	<b>31/12 2023</b>	
Gæld til realkreditinstitutter	2.714.100	134.855	2.579.245	2.023.584
	<b>2.714.100</b>	<b>134.855</b>	<b>2.579.245</b>	<b>2.023.584</b>

## Noter

---

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.726 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 7.624 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.750 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 7.624 t.kr.

### 6. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Vester Hesseldal Holding ApS, CVR-nr. 31622859, som er administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.



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.

## Mette Haase Lindhardt

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Mette Haase Lindhardt

Direktør

ID: 2d709ed6-2b9a-4995-a404-a5b55b1e5a60

Tidspunkt for underskrift: 03-04-2024 kl.: 14:31:44

Underskrevet med MitID



## Jørgen Lindhardt Steffensen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jørgen Lindhardt Steffensen

Direktør

ID: 625dfab6-7d1e-4cd7-a84f-5586a06ae1d9

Tidspunkt for underskrift: 03-04-2024 kl.: 11:55:29

Underskrevet med MitID



## Flemming Sillesen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Flemming Sillesen

Revisor

ID: 43c2c595-1b55-43da-a5de-279339f24e51

CVR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 03-04-2024 kl.: 14:33:00

Underskrevet med MitID



## Mette Haase Lindhardt

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Mette Haase Lindhardt

Dirigent

ID: 2d709ed6-2b9a-4995-a404-a5b55b1e5a60

Tidspunkt for underskrift: 03-04-2024 kl.: 14:44:00

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: e55213zYxMq251676516

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).