
P/S Vestervang 25-34 Invest

M.P. Bruuns Gade 36, 1., 8000 Aarhus C

Årsrapport for 2019 (regnskabsår 1/1 - 30/9)

CVR-nr. 36 93 84 12

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 13/1 2020

Lars Horst Petersen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 30. september 5

Balance 30. september 6

Egenkapitalopgørelse 8

Noter til årsregnskabet 9

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 30. september 2019 for P/S Vestervang 25-34 Invest.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2019.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 13. januar 2020

Direktion

Lars Horst Petersen
direktør

Bestyrelse

Niels Elbek
formand

Svend Erik Kristensen

Knud Erik Keller Pedersen

Lars Horst Petersen

Jesper Lund

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til partneren i P/S Vestervang 25-34 Invest

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 30. september 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for P/S Vestervang 25-34 Invest for regnskabsåret 1. januar - 30. september 2019, 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 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 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 skepsis under revisionen. Herudover:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

Aarhus, den 13. januar 2020

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Christian Roding

statsautoriseret revisor

mne33714

Selskabsoplysninger

Selskabet

P/S Vestervang 25-34 Invest
M.P. Bruuns Gade 36, 1.
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 36 93 84 12
Regnskabsperiode: 1. januar - 30. september
Stiftet: 22. juni 2015
Regnskabsår: 5. regnskabsår
Hjemstedskommune: Aarhus

Bestyrelse

Niels Elbek, formand
Svend Erik Kristensen
Knud Erik Keller Pedersen
Lars Horst Petersen
Jesper Lund

Direktion

Lars Horst Petersen

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Nobelparken
Jens Chr. Skous Vej 1
8000 Aarhus C

Resultatopgørelse 1. januar - 30. september

	Note	2019 9 mdr. DKK	2018 12 mdr. DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		3.181.771	4.989.284
Værdireguleringer samt gevinst ved salg af investeringsejendomme	2	11.182.672	18.761.843
Bruttofortjeneste		14.364.443	23.751.127
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-6.413	-6.750
Resultat før finansielle poster		14.358.030	23.744.377
Finansielle indtægter	3	383.071	48.000
Finansielle omkostninger	4,5	-3.962.468	-5.225.393
Årets resultat		10.778.633	18.566.984

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		10.778.633	18.566.984
		10.778.633	18.566.984

Balance 30. september

Aktiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Investeringsejendomme	6	286.059.144	308.597.720
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	6.412
Materielle anlægsaktiver		286.059.144	308.604.132
Anlægsaktiver		286.059.144	308.604.132
Tilgodehavender hos lejerne		0	246.576
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		77.253.128	0
Andre tilgodehavender		201.627	2.051.793
Periodeafgrænsningsposter		517.550	0
Tilgodehavender		77.972.305	2.298.369
Likvide beholdninger		9.716.636	4.792.510
Omsætningsaktiver		87.688.941	7.090.879
Aktiver		373.748.085	315.695.011

Balance 30. september

Passiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Selskabskapital		1.000.000	1.000.000
Overført resultat		82.403.742	71.460.738
Egenkapital		83.403.742	72.460.738
Gæld til realkreditinstitutter		198.951.741	177.922.070
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	56.781.926
Langfristede gældsforpligtelser	7	198.951.741	234.703.996
Gæld til realkreditinstitutter	7	1.492.833	1.494.872
Modtagne forudbetalinger fra lejere		1.391.854	1.288.447
Leverandører af varer og tjenesteydelser		591.567	671.925
Gæld til tilknyttede virksomheder	7	84.471.628	0
Anden gæld		3.444.720	5.075.033
Kortfristede gældsforpligtelser		91.392.602	8.530.277
Gældsforpligtelser		290.344.343	243.234.273
Passiver		373.748.085	315.695.011
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Anvendt regnskabspraksis	9		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital 1. januar	1.000.000	71.460.738	72.460.738
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi primo	0	359.925	359.925
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	0	-195.554	-195.554
Årets resultat	0	10.778.633	10.778.633
Egenkapital 30. september	1.000.000	82.403.742	83.403.742

Noter til årsregnskabet

1 Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er udvikling, udlejning og salg af boligejendomme.

Selskabet har som følge af ændring i ejerkredsen omlagt regnskabsår fra 1/1-31/12 til 1/10-30/9. Dette medfører at indeværende regnskabsår udgør 9 mdr. for perioden 1/1-30/9.

	2019 9 mdr. DKK	2018 12 mdr. DKK
2 Værdireguleringer samt gevinst ved salg af investeringsejendomme		
Salg af investeringsejendomme	6.564.815	7.956.802
Værdireguleringer af andre investeringsaktiver	4.617.857	10.805.041
	11.182.672	18.761.843
3 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	383.071	48.000
	383.071	48.000
4 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	2.786.846	3.386.093
Andre finansielle omkostninger	1.175.622	1.839.300
	3.962.468	5.225.393
5 Sikring af pengestrømme	2019 DKK	2018 DKK
Sikring af pengestrømme indregnet under egenkapitalen		
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	195.554	359.925
Netto	195.554	359.925

Sikringsinstrumenter er indfriet den 29. august 2019.

Noter til årsregnskabet

6 Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. januar	264.122.844
Tilgang i årets løb	156.250
Afgang i årets løb	-27.312.683
Kostpris 30. september	<u>236.966.411</u>
Værdireguleringer 1. januar	44.474.876
Årets værdireguleringer	<u>4.617.857</u>
Værdireguleringer 30. september	<u>49.092.733</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september	<u>286.059.144</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringssejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på den værdi som ejendommen senest er handlet til (indeværende regnskabsår). Dagsværdien afspejler således den værdi, som en ekstern part er villig til at betale for ejendommen. Ledelsen vurderer fortsat denne værdi for værende reelle dagsværdi.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Noter til årsregnskabet

7 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:

	<u>2019</u> DKK	<u>2018</u> DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	193.451.770	172.000.384
Mellem 1 og 5 år	5.499.971	5.921.686
Langfristet del	<u>198.951.741</u>	<u>177.922.070</u>
Inden for 1 år	<u>1.492.833</u>	<u>1.494.872</u>
	<u>200.444.574</u>	<u>179.416.942</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder		
Efter 5 år	<u>0</u>	56.781.926
Langfristet del	0	56.781.926
Øvrig kortfristet gæld til tilknyttede virksomheder	<u>84.471.628</u>	<u>0</u>
	<u>84.471.628</u>	<u>56.781.926</u>

8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Investeringsjendomme med en regnskabsmæssig værdi på:	286.059.144	308.597.720
---	-------------	-------------

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for P/S Vestervang 25-34 Invest for 2019 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 2019 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.

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.

Omregning af fremmed valuta

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

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Regnskabsmæssig sikring

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med de ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse, som kan henføres til den risiko, der er afdækket.

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af nettoinvesteringer i selvstændige udenlandske dattervirksomheder eller associerede virksomheder, indregnes direkte i egenkapitalen for så vidt angår den effektive del af sikringen, mens den ineffektive del indregnes i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Ved salg af lejligheder indregnes nettoomsætning, når fordele og risici vedrørende de solgte lejligheder er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå selskabet.

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg samt kontorhold mv.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle poster

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

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Sammenlignelige transaktioner

Ledelsen har vurderet, at det for indeværende år har været muligt at opgøre dagsværdien ved hjælp af sammenlignelige transaktioner på markedet, hvorfor værdiansættelsen er sket i baggrund af salgsværdien svarende til den forventede salgspris på investeringsejendomme.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld 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 måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.