

---

# ***P/S Vestervang 25-34 Invest***

c/o Vidar Ejendomme ApS  
P. Hiort-Lorenzens Vej 2A, 1., 8000 Aarhus C

## **Årsrapport for 2020/21**

(regnskabsår 1/10 - 30/9)

---

CVR-nr. 36 93 84 12

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 6 /1 2022

Lars Horst Petersen  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september 5

Balance 30. september 6

Egenkapitalopgørelse 8

Noter til årsregnskabet 9

# Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2020/21.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 6. januar 2022

## 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for P/S Vestervang 25-34 Invest for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021, 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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 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

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

skepsis under revisionen. Herudover:

- 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 6. januar 2022

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Christian Roding

statsautoriseret revisor

mne33714

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

P/S Vestervang 25-34 Invest  
c/o Vidar Ejendomme ApS  
P. Hiort-Lorenzens Vej 2A, 1.  
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 36 93 84 12  
Regnskabsperiode: 1. oktober - 30. september  
Stiftet: 22. juni 2015  
Regnskabsår: 7. 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. oktober - 30. september

	Note	2020/21 DKK	2019/20 DKK
<b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b>		<b>8.072.974</b>	<b>7.266.145</b>
Værdireguleringer samt gevinst ved salg af investeringsejendomme	2	10.022.128	43.129.687
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>18.095.102</b>	<b>50.395.832</b>
Finansielle indtægter	3	46.506	111.628
Finansielle omkostninger	4	-1.656.688	-1.556.712
<b>Årets resultat</b>		<b>16.484.920</b>	<b>48.950.748</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	8.021.296	0
Overført resultat	8.463.624	48.950.748
	<b>16.484.920</b>	<b>48.950.748</b>

## Balance 30. september

### Aktiver

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Investeringsejendomme		326.714.000	328.600.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>326.714.000</b>	<b>328.600.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>326.714.000</b>	<b>328.600.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		3.021.296	1.319.381
Andre tilgodehavender		227.126	185.873
Periodeafgrænsningsposter		216.921	215.474
<b>Tilgodehavender</b>		<b>3.465.343</b>	<b>1.720.728</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>8.985.150</b>	<b>4.035.753</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>12.450.493</b>	<b>5.756.481</b>
<b>Aktiver</b>		<b>339.164.493</b>	<b>334.356.481</b>



# Balance 30. september

## Passiver

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Selskabskapital		1.000.000	1.000.000
Overført resultat		139.818.114	131.354.490
Foreslået udbytte for regnskabsåret		8.021.296	0
<b>Egenkapital</b>		<b>148.839.410</b>	<b>132.354.490</b>
Gæld til realkreditinstitutter		182.616.118	193.983.436
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>182.616.118</b>	<b>193.983.436</b>
Gæld til realkreditinstitutter	6	1.121.174	1.195.089
Modtagne forudbetalinger fra lejere		1.664.004	1.557.346
Leverandører af varer og tjenesteydelser		828.954	391.937
Gæld til tilknyttede virksomheder		47.036	1.345.527
Anden gæld		3.991.798	3.469.538
Periodeafgrænsningsposter		55.999	59.118
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>7.708.965</b>	<b>8.018.555</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>190.325.083</b>	<b>202.001.991</b>
<b>Passiver</b>		<b>339.164.493</b>	<b>334.356.481</b>
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Anvendt regnskabspraksis	8		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført</u>	<u>Foreslået udbyt-</u>	<u>I alt</u>
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>te for regnskabs-</u>	<u>DKK</u>
			<u>året</u>	
			<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital 1. oktober	1.000.000	131.354.490	0	132.354.490
Årets resultat	0	8.463.624	8.021.296	16.484.920
<b>Egenkapital 30. september</b>	<b>1.000.000</b>	<b>139.818.114</b>	<b>8.021.296</b>	<b>148.839.410</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1 Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er udvikling, udlejning og salg af boligejendomme.

	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
	DKK	DKK
<b>2 Værdireguleringer samt gevinst ved salg af investeringsejendomme</b>		
Salg af investeringsejendomme	1.642.896	1.408.953
Værdireguleringer af andre investeringsaktiver	<u>8.379.232</u>	<u>41.720.734</u>
	<b><u>10.022.128</u></b>	<b><u>43.129.687</u></b>

## 3 Finansielle indtægter

Renteindtægter tilknyttede virksomheder	46.506	0
Andre finansielle indtægter	<u>0</u>	<u>111.628</u>
	<b><u>46.506</u></b>	<b><u>111.628</u></b>

## 4 Finansielle omkostninger

Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	707	43.804
Andre finansielle omkostninger	<u>1.655.981</u>	<u>1.512.908</u>
	<b><u>1.656.688</u></b>	<b><u>1.556.712</u></b>

# Noter til årsregnskabet

## 5 Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. oktober	237.786.533
Tilgang i årets løb	4.114.344
Afgang i årets løb	-10.455.083
Kostpris 30. september	<u>231.445.794</u>
Værdireguleringer 1. oktober	90.813.467
Årets værdireguleringer	8.379.232
Tilbageførte værdireguleringer på afhændede aktiver	-3.924.493
Værdireguleringer 30. september	<u>95.268.206</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>	<b><u>326.714.000</u></b>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringssejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på sammenlignelige handler sammenholdt med en afkastbaseret metode. Dagsværdien afspejler således den værdi, som en ekstern part er villig til at betale for ejendommen.

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.

Ejendommen er værdiansat til kvm. priser mellem TDKK 28 til 30, afhængig af ejerlejlighedernes beliggenhed og stand samt den på ejendommen påhvilende hjemfaldsforpligtelse. Værdiansættelsen svarer til et afkastkrav på 2,8%.

# Noter til årsregnskabet

## 6 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>2021</u> DKK	<u>2020</u> DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	178.176.339	189.263.271
Mellem 1 og 5 år	4.439.779	4.720.165
Langfristet del	<u>182.616.118</u>	<u>193.983.436</u>
Inden for 1 år	<u>1.121.174</u>	<u>1.195.089</u>
	<b><u>183.737.292</u></b>	<b><u>195.178.525</u></b>

## 7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Investeringsjendomme med en regnskabsmæssig værdi på:	326.714.000	328.600.000
---	-------------	-------------

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for P/S Vestervang 25-34 Invest for 2020/21 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 2020/21 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 finansiell 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.

## 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.

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

### Finansielle poster

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

## Balancen

### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsjendomme 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 investeringsjendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme 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.

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 marked, hvorfor værdiansættelsen er sket i baggrund af salgsværdien svarende til den forventede salgspris på investeringsejendomme.

### **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 måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af 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 provenuet 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 nominel værdi.



# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.