

Vestvej Holding ApS

Vestvej 43

3450 Allerød

CVR-nr. 37 52 31 35

Årsrapport for 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21. juni 2023

Jonas Berthelsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	6
Balance pr. 31. december 2022	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Vestvej Holding 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 og 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.

Allerød, den 21. juni 2023

Direktion

Jonas Berthelsen
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Vestvej Holding ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Vestvej Holding ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

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.

Frederiksberg C, den 21. juni 2023

Solveo
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 40 84 48 99

Søren Møller Poulsen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne15202

Selskabsoplysninger

Selskabet

Vestvej Holding ApS
Vestvej 43
3450 Allerød

CVR-nr.: 37 52 31 35

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022

Hjemsted: Allerød

Direktion

Jonas Berthelsen, direktør

Revisor

Solveo
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Rahbeks Alle 21
1801 Frederiksberg C

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering i fast ejendom, konsulentytelser samt eje kapitalandele i andre selskaber og dermed beslægtet virksomhed

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et underskud på kr. 2.878.716, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 28.830.201.

Selskabets underskud kan primært henføres til udviklingen på aktiemarkedet.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse

1. januar - 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Bruttotab		-381.784	-161.361
Personaleomkostninger		-9.951	0
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	1	-10.000	-3.333
Resultat før finansielle poster		-401.735	-164.694
Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser	2	-276.999	4.953.248
Finansielle indtægter	3	315.987	659.848
Nedskrivning af finansielle aktiver		-719.067	0
Finansielle omkostninger	4	-1.804.555	-37.485
Resultat før skat		-2.886.369	5.410.917
Skat af årets resultat	5	7.653	0
Årets resultat		<u>-2.878.716</u>	<u>5.410.917</u>
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		1.700.000	2.000.000
Ekstraordinært udbytte		0	1.700.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		-9.722.871	0
Overført resultat		5.144.155	1.710.917
		<u>-2.878.716</u>	<u>5.410.917</u>

Balance pr. 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger	6	4.332.967	4.342.967
Materielle anlægsaktiver		4.332.967	4.342.967
Kapitalandele i kapitalinteresser	7	517.268	6.053.342
Andre værdipapirer og kapitalandele		5.398.903	5.753.848
Finansielle anlægsaktiver		5.916.171	11.807.190
Anlægsaktiver i alt		10.249.138	16.150.157
Tilgodehavender hos kapitalinteresser		5.500.000	10.850.000
Andre tilgodehavender		184.000	25.688
Selskabsskat		23.595	9.628
Tilgodehavender		5.707.595	10.885.316
Værdipapirer	8	10.470.110	6.154.516
Værdipapirer		10.470.110	6.154.516
Likvide beholdninger		2.504.263	608.688
Omsætningsaktiver i alt		18.681.968	17.648.520
Aktiver i alt		28.931.106	33.798.677

Balance pr. 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	9.722.871
Overført resultat		27.080.201	21.936.046
Foreslået udbytte for regnskabsåret		1.700.000	2.000.000
Egenkapital		<u>28.830.201</u>	<u>33.708.917</u>
Banker		0	157
Leverandører af varer og tjenesteydelser		21.875	13.125
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		74.393	74.393
Anden gæld		4.637	2.085
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>100.905</u>	<u>89.760</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>100.905</u>	<u>89.760</u>
Passiver i alt		<u><u>28.931.106</u></u>	<u><u>33.798.677</u></u>

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis- metode	Overført re- sultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	50.000	9.722.871	21.936.046	2.000.000	33.708.917
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-2.000.000	-2.000.000
Årets resultat	0	-9.722.871	5.144.155	1.700.000	-2.878.716
Egenkapital 31. december 2022	50.000	0	27.080.201	1.700.000	28.830.201

Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	kr.	kr.
1 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	<u>10.000</u>	<u>3.333</u>
	<u>10.000</u>	<u>3.333</u>
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	kr.	kr.
2 Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser		
Andel af overskud i kapitalinteresser	-58.665	5.026.026
Afskrivning af goodwill	<u>-218.334</u>	<u>-72.778</u>
	<u>-276.999</u>	<u>4.953.248</u>
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	kr.	kr.
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra kapitalinteresser	33.923	25.688
Andre finansielle indtægter	<u>282.064</u>	<u>634.160</u>
	<u>315.987</u>	<u>659.848</u>
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	kr.	kr.
4 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	23.372	37.485
Kursreguleringer omkostninger	<u>1.781.183</u>	<u>0</u>
	<u>1.804.555</u>	<u>37.485</u>

Noter

	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
5 Skat af årets resultat		
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>-7.653</u>	<u>0</u>
	<u>-7.653</u>	<u>0</u>
 6 Materielle anlægsaktiver		
		<u>Grunde og byg- ninger</u>
Kostpris 1. januar 2022		<u>4.346.300</u>
Kostpris 31. december 2022		<u>4.346.300</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022		3.333
Årets afskrivninger		<u>10.000</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2022		<u>13.333</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022		<u>4.332.967</u>
	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
7 Kapitalandele i kapitalinteresser		
Kostpris 1. januar 2022	<u>1.877.223</u>	<u>1.877.223</u>
Kostpris 31. december 2022	<u>1.877.223</u>	<u>1.877.223</u>

Noter

	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
7 Kapitalandele i kapitalinteresser (fortsat)		
Værdireguleringer 1. januar 2022	4.176.119	9.722.871
Årets resultat	-58.665	5.026.026
Udbytte modtaget	-5.400.000	-10.500.000
Afskrivning på goodwill	-218.334	-72.778
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehaver	<u>140.925</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer 31. december 2022	<u>-1.359.955</u>	<u>4.176.119</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u>517.268</u>	<u>6.053.342</u>

Kapitalandele i kapitalinteresser specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Land Development A/S	Rudersdal	50%	1.034.533	446.188
TSI Udlejning ApS	Aalborg	33%	-422.816	-723.089

	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
8 Værdipapirer		
Aktier	<u>10.470.110</u>	<u>6.154.516</u>
	<u>10.470.110</u>	<u>6.154.516</u>

Dagsværdien af børsnoterede værdipapirer ultimo DKK 10.470.110.

Ændringer i dagsværdien indregnet i resultatopgørelsen som urealiseret tab udgør DKK 1.707.239.

9 Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter overfor investering i Dreamcraft Ventures Fund I K/S for yderligere indskud på t.kr. 246 pr. 31. december 2022.

Noter

9 Eventualforpligtelser (fortsat)

Selskabet har afgivet begrænset selvskyldnerkaution på t.kr. 2.500 overfor kapitalintressers bankgæld på 0 t.kr. pr. 31. december 2022.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med Ejerforeningen Rådhusparken Vest, Allerød er tinglyst garanti på 15 t.kr. i selskabets ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 4.333 t.kr.

11 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Vestvej Holding ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Noter

11 Anvendt regnskabspraksis

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

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttotab er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter, der omfatter husleje, indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration, lokaler mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter andre omkostninger til social sikring mv.

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Nedskrivning af finansielle aktiver

Nedskrivning af finansielle aktiver omfatter nedskrivning af selskabets unoterede værdipapirer og kapitalandele der indregnes og måles til kostpris.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance/tab.

Skat af årets resultat

Årets skat, som 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.

Noter

11 Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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

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

Øvrige bygninger	50 år
------------------	-------

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser

Kapitalandele i kapitalinteresser måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg af resterende merværdier og positiv goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Koncerngoodwill afskrives over den vurderede økonomiske levetid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Koncerngoodwill afskrives lineært over afskrivningsperioden, der udgør 5-20 år. Afskrivningsperioden er fastlagt ud fra en vurdering af, at der er tale om strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og langsigtet indtjeningsprofil.

Noter

11 Anvendt regnskabspraksis

Kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i kapitalinteresser bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for Vestvej Holding ApS, bindes ikke på opskrivningsreserven.

Andre værdipapirer og kapitalandele, anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter unoterede kapitalandele, der måles til kostpris eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der 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.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvider omfatter bankindeståender.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i selskabets årsregnskab omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder, kapitalinteresser og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Noter

11 Anvendt regnskabspraksis

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.

Gældsforpligtelser

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