

---

# *Vestergårdsvej i Viby ApS*

Inge Lehmanns Gade 10,6, 8000 Aarhus C

## Årsrapport for 2023

---

CVR-nr. 38 73 74 57

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 24/5 2024

Ole Munksgaard  
Vistisen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	4
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	5
Balance 31. december	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsregnskabet	9

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Vestergårdsvej i Viby ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2023.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 24. maj 2024

Direktion

Ole Munksgaard Vistisen  
direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Vestergårdsvej i Viby ApS

## Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Vestergårdsvej i Viby ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers 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 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 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.

Aarhus C, den 24. maj 2024

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Kasper Elkjær Nielsen

statsautoriseret revisor

mne34366

# Selskabsoplysninger

**Selskabet** Vestergårdsvej i Viby ApS  
Inge Lehmanns Gade 10,6  
8000 Aarhus C

CVR-nr: 38 73 74 57  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Stiftet: 23. juni 2017  
Regnskabsår: 7. regnskabsår  
Hjemstedskommune: Aarhus

**Direktion** Ole Munksgaard Vistisen

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

# Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>61.762</b>	<b>629.788</b>
Finansielle indtægter		11.199	217.904
Finansielle omkostninger	4	-2.116.494	-1.500.541
<b>Resultat før skat</b>		<b>-2.043.533</b>	<b>-652.849</b>
Skat af årets resultat	5	449.577	143.627
<b>Årets resultat</b>		<b>-1.593.956</b>	<b>-509.222</b>

## Resultatdisponering

	2023	2022
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-1.593.956	-509.222
	<b>-1.593.956</b>	<b>-509.222</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Varer under fremstilling		51.741.399	48.252.588
<b>Varebeholdninger</b>		<b>51.741.399</b>	<b>48.252.588</b>
Andre tilgodehavender		18.396	176.530
Udskudt skatteaktiv		760.538	310.961
Periodeafgrænsningsposter		906	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>779.840</b>	<b>487.491</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>673.785</b>	<b>1.563.540</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>53.195.024</b>	<b>50.303.619</b>
<b>Aktiver</b>		<b>53.195.024</b>	<b>50.303.619</b>



## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		-3.081.775	-1.487.819
<b>Egenkapital</b>		<b>-2.581.775</b>	<b>-987.819</b>
Gæld til realkreditinstitutter		20.308.704	20.797.812
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>6</b>	<b>20.308.704</b>	<b>20.797.812</b>
Gæld til realkreditinstitutter	6	487.590	456.271
Kreditinstitutter		0	17.630
Leverandører af varer og tjenesteydelser		375.363	291.860
Gæld til tilknyttede virksomheder		33.864.530	26.419.424
Deposita		411.378	337.988
Anden gæld		180.096	2.779.096
Periodeafgrænsningsposter		149.138	191.357
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>35.468.095</b>	<b>30.493.626</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>55.776.799</b>	<b>51.291.438</b>
<b>Passiver</b>		<b>53.195.024</b>	<b>50.303.619</b>
Going concern	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Væsentligste aktiviteter	3		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Anvendt regnskabspraksis	8		

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	500.000	-1.487.819	-987.819
Årets resultat	0	-1.593.956	-1.593.956
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>500.000</b>	<b>-3.081.775</b>	<b>-2.581.775</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1. Going concern

Selskabet har negativ egenkapital. Ledelsen forventer at retablere egenkapitalen via fremtidig indtjening.

Det er ledelsens overbevisning at det nødvendige kapitalberedskab er til stede, og årsrapporten er således aflagt under en forudsætning om fortsat drift.

## 2. Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet har erhvervet en ejendom, for hvilken købsprisen opgøres som en andel af projektavancen for selskabets samlede ejendomsudviklingsprojekt. Som følge heraf hersker der væsentlig usikkerhed om opgørelsen af kostprisen for selskabets varebeholdninger og en eventuel skyldig/tilgodehavende købesum.

## 3. Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at købe grunde og bygge ejendomme, sælge og udleje disse og anden hermed beslægtet virksomhed.

Selskabets aktiviteter i regnskabsåret har været ejendomsudlejning og udvikling af et ejendomsprojekt.

## 4. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger tilknyttede virksomheder  
Andre finansielle omkostninger

	2023	2022
	DKK	DKK
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	1.232.229	274.210
Andre finansielle omkostninger	884.265	1.226.331
	<u>2.116.494</u>	<u>1.500.541</u>

## 5. Skat af årets resultat

Årets udskudte skat  
Regulering af udskudt skat vedrørende tidligere år

	2023	2022
	DKK	DKK
Årets udskudte skat	-449.577	-139.963
Regulering af udskudt skat vedrørende tidligere år	0	-3.664
	<u>-449.577</u>	<u>-143.627</u>

## Noter til årsregnskabet

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
<b>6. Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.		
Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:		
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	20.308.704	20.797.812
Langfristet del	20.308.704	20.797.812
Inden for 1 år	487.590	456.271
	<u>20.796.294</u>	<u>21.254.083</u>

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
<b>7. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Pantebrev på TDKK 21.400, der giver pant i grunde og bygninger til en regnskabsmæssig værdi på	51.647.649	48.252.588

### Andre eventualforpligtelser

Selskabet har erhvervet en ejendom, for hvilken købsprisen opgøres som en andel af projektavancen for selskabets samlede ejendomsudviklingsprojekt. Selskabet vil derfor være forpligtet til at betale et større beløb, end hvad der er indregnet i årsrapporten, såfremt projektavancen overstiger ledelsens estimat.

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv.  
Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat.

# Noter til årsregnskabet

## 8. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Vestergårdsvej i Viby ApS for 2023 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.

Årsregnskabet for 2023 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, 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 regnskabspost nedenfor.

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning

Lejeindtægter 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 og administration mv.

### Bruttofortjeneste

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

### Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

### Finansielle poster

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

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

# Noter til årsregnskabet

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne selskaber. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balance

### Varebeholdninger

Varebeholdninger vedrører ejendomsprojekter, som besiddes med henblik på videresalg. Projekterne måles til kostpris eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere. Nettorealiseringsværdien for ejendomsprojekterne opgøres til det beløb, som forventes at kunne indbringes ved salg i normal drift med fradrag af salgsomkostninger. Variable kostpriser indregnes ud fra ledelsens skøn over det mest sandsynlige beløb.

### 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 ejendommens drift.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

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.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### 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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

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