

---

# *Vestergårdsvej i Viby ApS*

Inge Lehmanns Gade 10,6, 8000 Aarhus C

## Årsrapport for 2022

---

CVR-nr. 38 73 74 57

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 12/5 2023

Ole Munksgaard  
Vistisen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	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 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2022.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 12. maj 2023

**Direktion**

Ole Munksgaard Vistisen  
Direktør

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Vestergårdsvej i Viby ApS

## Konklusion

Det er 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.

Vi har revideret årsregnskabet for Vestergårdsvej i Viby ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, 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 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.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 C, den 12. maj 2023

**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: 6. 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	2022	2021
		DKK	DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>629.788</b>	<b>1.016.570</b>
Finansielle indtægter		217.904	0
Finansielle omkostninger	3	-1.500.541	-1.314.774
<b>Resultat før skat</b>		<b>-652.849</b>	<b>-298.204</b>
Skat af årets resultat	4	143.627	65.394
<b>Årets resultat</b>		<b>-509.222</b>	<b>-232.810</b>

## Resultatdisponering

	2022	2021
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-509.222	-232.810
	<b>-509.222</b>	<b>-232.810</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2022	2021
		DKK	DKK
Varer under fremstilling		48.252.588	36.914.209
<b>Varebeholdninger</b>		<b>48.252.588</b>	<b>36.914.209</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	3.637.177
Andre tilgodehavender		176.530	46.281
Udskudt skatteaktiv		310.961	170.998
<b>Tilgodehavender</b>		<b>487.491</b>	<b>3.854.456</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.563.540</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>50.303.619</b>	<b>40.768.665</b>
<b>Aktiver</b>		<b>50.303.619</b>	<b>40.768.665</b>



## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2022	2021
		DKK	DKK
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		-1.487.819	-978.597
<b>Egenkapital</b>		<b>-987.819</b>	<b>-478.597</b>
Ansvarlig lånekapital		0	5.000.000
Gæld til realkreditinstitutter		20.797.812	15.524.222
Anden gæld		0	10.000.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>20.797.812</b>	<b>30.524.222</b>
Ansvarlig lånekapital		0	3.000.000
Gæld til realkreditinstitutter	5	456.271	62.689
Kreditinstitutter		17.630	6.634.982
Leverandører af varer og tjenesteydelser		291.860	42.874
Gæld til tilknyttede virksomheder		26.419.424	0
Deposita		337.988	391.624
Anden gæld	5	2.779.096	237.835
Periodeafgrænsningsposter		191.357	353.036
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>30.493.626</b>	<b>10.723.040</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>51.291.438</b>	<b>41.247.262</b>
<b>Passiver</b>		<b>50.303.619</b>	<b>40.768.665</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Væsentligste aktiviteter	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		
Anvendt regnskabspraksis	7		

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	500.000	-151.353	348.647
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0	-827.244	-827.244
Korrigeret egenkapital 1. januar	500.000	-978.597	-478.597
Årets resultat	0	-509.222	-509.222
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>500.000</b>	<b>-1.487.819</b>	<b>-987.819</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1. 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.

## 2. 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.

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	DKK	DKK
<b>3. Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	274.210	18.682
Andre finansielle omkostninger	1.226.331	1.296.092
	<u>1.500.541</u>	<u>1.314.774</u>

## 4. Skat af årets resultat

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	DKK	DKK
Årets udskudte skat	-139.963	-65.394
Regulering af udskudt skat tidligere år	-3.664	0
	<u>-143.627</u>	<u>-65.394</u>

# Noter til årsregnskabet

## 5. 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:

	2022	2021
	DKK	DKK
<b>Ansvarlig lånekapital</b>		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	0	5.000.000
Langfristet del	0	5.000.000
Inden for 1 år	0	3.000.000
	<b>0</b>	<b>8.000.000</b>

### Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	20.797.812	15.524.222
Langfristet del	20.797.812	15.524.222
Inden for 1 år	456.271	62.689
	<b>21.254.083</b>	<b>15.586.911</b>

### Anden gæld

Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	0	10.000.000
Langfristet del	0	10.000.000
Inden for 1 år	0	0
Øvrige kortfristet gæld	2.779.096	237.835
	<b>2.779.096</b>	<b>10.237.835</b>

2022	2021
DKK	DKK

## 6. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

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	48.252.588	36.914.209
--	------------	------------

# Noter til årsregnskabet

## 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

## 7. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Vestergårdsvej i Viby ApS for 2022 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsregnskabet for 2022 er aflagt i DKK.

### Ændring af regnskabspraksis

For at tilpasse regnskabspraksis til koncernens regnskabspraksis, har virksomheden ændret anvendt regnskabspraksis for indregning af renter på kostprisen for egenfremstillede varebeholdninger, fra at indregne renterne på kostprisen til ikke at indregne renter på kostprisen. Ændringen har medført en reduktion af resultat før skat for indeværende år med 369.167 (2021: 321.957) og resultat efter skat med 287.950 (2021: 251.126). Det har herudover reduceret virksomhedens varebeholdninger med 1.429.736 (2021: 1.060.569), forøget udskudt skatteaktiv med 314.542 (2021: 233.325) og reduceret egenkapitalen og den samlede balancesum med 1.115.194 (2021: 827.244).

### 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.

# Noter til årsregnskabet

## 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.

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 nettorealisationseværdi, hvis denne er lavere. Nettorealisationseværdien 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 nettorealisationseværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### 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.

# Noter til årsregnskabet

## Periodeafgrænsningsposter

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