

## **Ejendomsselskabet Vestsjælland ApS**

Guldregnvænget 7, 2830 Virum

**CVR-nr. 42 11 29 68**

**Årsrapport for perioden  
1. januar til 31. december 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 6. juni 2023

---

Knud Erik Andreasen  
dirigent

# Indholdsfortegnelse

Side

## Påtegninger

Ledelsespåtegning

1

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

2

## Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

3

Ledelsesberetning

4

## Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

5

Balance 31. december

6

Egenkapitalopgørelse

8

Noter

9

Anvendt regnskabspraksis

10

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Ejendomsselskabet Vestsjælland ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores 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 vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Virum, den 6. juni 2023

### Direktion

Thomas Arnbak-Hartzberg

### Bestyrelse

Knud Erik Andreasen  
formand

Palle Larsen

Jørgen Hartzberg

Thomas Arnbak-Hartzberg

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Vestsjælland ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for Ejendomsselskabet Vestsjælland ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 6. juni 2023

### **Baker Tilly Denmark**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 35 25 76 91

Morten Friis Munksgaard  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34482

## Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Vestsjælland ApS Guldregnvænget 7 2830 Virum CVR-nr.: 42 11 29 68 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022 Stiftet: 10. februar 2021 Hjemsted: Lyngby-Taarbæk
Bestyrelse	Knud Erik Andreasen, formand Palle Larsen Jørgen Hartzberg Thomas Arnbak-Hartzberg
Direktion	Thomas Arnbak-Hartzberg
Revisor	Baker Tilly Denmark Godkendt Revisionspartnerselskab Poul Bundgaards Vej 1, 1. 2500 Valby

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at erhverve og udvikle ejendomme samt anden efter bestyrelsens skøn forbundet virksomhed med køb og salg af fast ejendom.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et underskud på kr. 85.590, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en negativ egenkapital på kr. 145.262.

### 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

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>-16.201</b>	<b>-27.330</b>
Finansielle omkostninger	1	-85.315	-72.342
<b>Resultat før skat</b>		<b>-101.516</b>	<b>-99.672</b>
Skat af årets resultat	2	15.926	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-85.590</b>	<b>-99.672</b>
<b>Resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-85.590	-99.672
		<b>-85.590</b>	<b>-99.672</b>

## Balance 31. december

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
<b>Aktiver</b>			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3	1.826.980	1.826.980
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>1.826.980</b>	<b>1.826.980</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>1.826.980</b>	<b>1.826.980</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>174.351</b>	<b>191.836</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>174.351</b>	<b>191.836</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>2.001.331</b>	<b>2.018.816</b>



## Balance 31. december

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		-185.262	-99.672
<b>Egenkapital</b>		<b>-145.262</b>	<b>-59.672</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.139.093	2.070.988
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.139.093</b>	<b>2.070.988</b>
Anden gæld		7.500	7.500
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>7.500</b>	<b>7.500</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.146.593</b>	<b>2.078.488</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>2.001.331</b>	<b>2.018.816</b>
Eventualforpligtelser	4		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar	40.000	-99.672	-59.672
Årets resultat	0	-85.590	-85.590
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>40.000</b>	<b>-185.262</b>	<b>-145.262</b>

## Noter

	2022	2021
	kr.	kr.
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	84.031	70.988
Andre finansielle omkostninger	1.284	1.354
	<b>85.315</b>	<b>72.342</b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-15.926	0
	<b>-15.926</b>	<b>0</b>
<b>3 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar	1.826.980	0
Tilgang i årets løb	0	1.826.980
Kostpris 31. december	1.826.980	1.826.980
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>1.826.980</b>	<b>1.826.980</b>
<b>4 Eventualforpligtelser</b>		
Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.		

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Vestsjælland 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.

### 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.

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 andre eksterne omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved gæld og amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### 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.

## Balancen

### Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### Udbytte

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

### Gældsforpligtelser

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