

REVISORHUSET
godkendte revisorer a/s

Ravnsøvej 52, 1.
8240 Risskov

post@revisor-huset.dk
Telefon: 7025 7710

revisor-huset.dk

Vorrevang Projekt Group ApS
Siloetten 2, 3. tv.
8541 Skødstrup

CVR-nr: 34 60 58 23

ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2022

(11. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 23. februar 2023

Dirigent, Mariann Vang Christensen



INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022

Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2022 for Vorrevang Projekt Group ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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 perioden 1. januar - 31. december 2022.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skødstrup, den 23. februar 2023

Direktion

Mariann Vang Christensen

Michael Vang Christensen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i Vorrevang Projekt Group ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Vorrevang Projekt Group ApS for perioden 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet 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.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres 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, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Risskov, den 23. februar 2023

REVISORHUSET
godkendte revisorer a/s
CVR-nr.: 26593093

Jacob Wetke Kronborg
Registreret revisor
mne35793

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet

Vorrevang Projekt Group ApS
Siloetten 2, 3. tv.
8541 Skødstrup

CVR-nr.: 34 60 58 23
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Mariann Vang Christensen
Michael Vang Christensen

Revisor

REVISORHUSET
godkendte revisorer a/s
Ravnsøvej 52
8240 Risskov

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er at drive ejendomsselskab herunder køb, salg og udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat er som forventet.

Selskabet har tabt hele anpartskapitalen. Selskabets fortsatte drift er derfor betinget af, at bank og andre eksterne kreditgivere fortsat stiller den fornødne kapital til rådighed. Vi forventer, at dette vil ske. Vi henviser til note 1 i årsregnskabet.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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

RESULTATOPGØRELSE

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

	2022	2021
BRUTTOFORTJENESTE	41.579	52.808
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	0	-7.492
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	41.579	45.316
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-110.000	-128.675
DRIFTSRESULTAT	-68.421	-83.359
Andre finansielle indtægter	12	731
Andre finansielle omkostninger	-62.937	-61.459
RESULTAT FØR SKAT	-131.346	-144.087
ÅRETS RESULTAT	-131.346	-144.087
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	-131.346	-144.087
DISPONERET I ALT	-131.346	-144.087

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022
 AKTIVER

	2022	2021
2 Investeringsejendomme	2.680.000	2.790.000
Materielle anlægsaktiver	2.680.000	2.790.000
ANLÆGSAKTIVER	2.680.000	2.790.000
Andre tilgodehavender	2.156	34.601
Tilgodehavender	2.156	34.601
Likvide beholdninger	138.435	81.291
OMSÆTNINGSAKTIVER	140.591	115.892
AKTIVER	2.820.591	2.905.892

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022

PASSIVER

	2022	2021
Virksomhedskapital	80.000	80.000
Overført resultat	-313.456	-182.110
EGENKAPITAL	-233.456	-102.110
Prioritetsgæld	2.000.000	2.000.000
3 Langfristede gældsforpligtelser	2.000.000	2.000.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000	15.000
Gæld til kapitalinteressere	1.022.956	982.910
Anden gæld	6.000	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	10.091	10.092
Kortfristede gældsforpligtelser	1.054.047	1.008.002
GÆLDSFORPLIGTELSE	3.054.047	3.008.002
PASSIVER	2.820.591	2.905.892
4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

2022

2021

1 Usikkerhed om fortsat drift

Selskabet har haft underskud og tabt hele sin anpartskapital.

Egenkapitalen forventes reableret inden for en kortere årrække og der er tilsagn fra kreditivere om tilførsel af den fornødne kapital, således at årsregnskabet kan aflægges under forudsætning af selskabets fortsatte drift.

2 Materielle anlægsaktiver**Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser**

Selskabets investeringsejendom er beliggende i Egå ved Aarhus, og består af boliglejemål.

Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen i den anvendte regnskabspraksis målt til dagsværdi ved anvendelse af afkastbaseret model. Investeringsejendommen i Egå er værdiansat med et afkast på 4,25 %. Ved opgørelse af afkast for ejendommen tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommen. Forventede drifts- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabets ejendom måles til dagsværdi, som for ejendommen opgøres på baggrund af en række forudsætninger, herunder forventede normalejeindtægt samt forventet afkast. Der er naturlig usikkerhed forbundet med måling af dagsværdien for ejendommen, da forudsætningerne er baseret på skøn, og markedet udvikler sig løbende.

Ved markedsværdivurderingen pr. 31. december 2022 er der anvendt et forrentningskrav på 4,25 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Egå

Ændringer i	-0,50%	Basis	0,50%
Forrentningskrav	<u>3,75</u>	<u>4,25</u>	<u>4,75</u>
Dagsværdi	<u>3.040.000</u>	<u>2.680.000</u>	<u>2.400.000</u>
Ændrings i dagsværdi	<u>360.000</u>	<u>0</u>	<u>-280.000</u>

NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Restgæld efter 5 år
3 Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld	2.000.000	2.000.000	2.000.000
	<u>2.000.000</u>	<u>2.000.000</u>	<u>2.000.000</u>
4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.			
Ingen.			
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
Selskabet har givet pant på t.kr. 2.000 i Investeringsejendomme, med en regnskabsmæssig værdi på t.kr. 2.680.			

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Vorrevang Projekt Group ApS for 2022 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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.

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

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning, investeringsejendommens driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger".

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af husleje, som indregnes i takt med indtjeningsperioden.

Investeringsejendommens driftsomkostninger

Investeringsejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring, vedligeholdelse, forbrugsomkostninger, fællesomkostninger mv.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendoms- og administrationsomkostninger.

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, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld

BALANCEN**Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0 %

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for investeringsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, gæld til selskabsdeltagere og ledelse, gæld til kapitalinteresser og anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Mariann Vang Christensen

Direktionsmedlem

Serienummer: 82582011-ff62-4e48-874a-a8dc0cddd804

IP: 80.208.xxx.xxx

2023-02-24 11:08:15 UTC



Michael Søren Vang Christensen

Direktionsmedlem

Serienummer: c712b2d8-9bcd-4773-a9ec-c4b00b9e1d16

IP: 80.208.xxx.xxx

2023-02-24 13:50:36 UTC



Jacob Wetke Kronborg

Registreret revisor

Serienummer: CVR:26593093-RID:12203286

IP: 212.130.xxx.xxx

2023-02-24 13:55:20 UTC



Mariann Vang Christensen

Dirigent

Serienummer: 82582011-ff62-4e48-874a-a8dc0cddd804

IP: 80.208.xxx.xxx

2023-02-24 17:05:09 UTC



Penneo dokumentnøgle: 5EE00-6L03P-C3XQH-03JGC-ZJCLV-L8AZW

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>