

VEST & VANG ApS

c/o Michael Thor Christensen
Sølystgade 7
8000 Aarhus C

CVR-nr. 36 39 17 90

Årsrapport for 2021
(7. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den

26/4-2022

Michael Thor Christensen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for VEST & VANG 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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Ledelsesberetningen indeholder efter min 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.

Aarhus, den 21. april 2022

Direktion

Ole Westergaard-Jensen
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i VEST & VANG ApS

Vi har opstillet årsrapporten for VEST & VANG ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten 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 vor 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 revisoreres 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.

Aarhus, den 21. april 2022

National Revision
Godkendte Revisorer a/s
CVR-nr. 25 63 58 68

Arne Kjær Jørgensen
registreret revisor
MNE-nr. mne703

Selskabsoplysninger

Selskabet

VEST & VANG ApS
c/o Michael Thor Christensen
Sølystgade 7
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 36 39 17 90

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021

Regnskabsår: 7. regnskabsår

Hjemsted: Aarhus

Direktion

Ole Westergaard-Jensen, direktør

Revisor

National Revision
Godkendte Revisorer a/s
Store Torv 5
8000 Aarhus C

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet består i investering og drift af fast ejendom, herunder at eje kapitalandele i tilsvarende virksomheder.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på kr. 934.668, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 6.906.501.

Selskabets aktivitet er i al væsentlighed uændret i forhold til foregående år.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for VEST & VANG ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2021 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.

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

Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning samt andre driftsindtægter med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Huslejen indregnes således, at den svarer til regnskabsperioden.

Anvendt regnskabspraksis

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration og andre omkostninger.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostningerne omfatter direkte omkostninger i forbindelse med drift af ejendomme, herunder ejendomsskatter, forsikringer, forbrugsomkostninger samt vedligeholdelse.

Personaleomkostninger

Selskabet har i regnskabsåret ikke haft lønnet personale.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

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, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Dagsværdien opgøres på grundlag af en afkastbaseret model.

Kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser

Kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og 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.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og 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 VEST & VANG ApS, bindes ikke på opskrivningsreserven.

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. Ikke-børsnoterede værdipapirer måles til dagsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

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. Udskudt skat måles til netrealisationsværdi.

Gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
		kr.	kr.
Bruttofortjeneste		96.279	16.443
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-45.000	-15.000
Resultat før finansielle poster		51.279	1.443
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		936.948	1.032.740
Finansielle indtægter		0	136.475
Finansielle omkostninger		-54.203	-45.842
Resultat før skat		934.024	1.124.816
Skat af årets resultat		644	-20.257
Årets resultat		934.668	1.104.559
Foreslået udbytte		400.000	1.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		356.948	782.740
Overført resultat		177.720	-678.181
		934.668	1.104.559

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
Aktiver			
Investeringsjendomme	1	<u>3.040.000</u>	<u>3.085.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>3.040.000</u>	<u>3.085.000</u>
Kapitalandele i associerede virksomheder		<u>4.726.457</u>	<u>4.369.509</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>4.726.457</u>	<u>4.369.509</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>7.766.457</u>	<u>7.454.509</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		30.429	0
Andre tilgodehavender		<u>1.500</u>	<u>322.175</u>
Tilgodehavender		<u>31.929</u>	<u>322.175</u>
Værdipapirer	2	<u>388.488</u>	<u>0</u>
Værdipapirer		<u>388.488</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger		<u>401.599</u>	<u>944.926</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>822.016</u>	<u>1.267.101</u>
Aktiver i alt		<u>8.588.473</u>	<u>8.721.610</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		4.716.457	2.864.169
Overført resultat		1.740.044	3.057.664
Foreslået udbytte for regnskabsåret		400.000	1.000.000
Egenkapital		<u>6.906.501</u>	<u>6.971.833</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>82.422</u>	<u>83.066</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>82.422</u>	<u>83.066</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>1.435.075</u>	<u>1.513.904</u>
Langfristede gældsforpligtelser	3	<u>1.435.075</u>	<u>1.513.904</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	80.037	78.943
Leverandører af varer og tjenesteydelser		9.800	9.780
Anden gæld		19.638	9.084
Deposita		<u>55.000</u>	<u>55.000</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>164.475</u>	<u>152.807</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>1.599.550</u>	<u>1.666.711</u>
Passiver i alt		<u>8.588.473</u>	<u>8.721.610</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

Noter

1 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2021	3.009.830
Kostpris 31. december 2021	3.009.830
Værdireguleringer 1. januar 2021	75.170
Årets værdireguleringer	-45.000
Værdireguleringer 31. december 2021	30.170
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	<u>3.040.000</u>

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Ejendommen er målt på et afkast på ca. 6,40%. Såfremt ejendommen værdiansættes på grundlag af et afkast, der afviger med +/- 0,5% vil dette bevirke en ændret værdiansættelse i størrelsesordenen tkr. -225 / + 264 i forhold til den målte dagsværdi.

	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
2 Oplysning om dagsværdi		
Børsnoterede værdipapirer		
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	-12.257	0
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	388.488	0

Noter

3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2021	Gæld 31. december 2021	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>1.592.847</u>	<u>1.515.112</u>	<u>80.037</u>	<u>1.127.256</u>
	<u>1.592.847</u>	<u>1.515.112</u>	<u>80.037</u>	<u>1.127.256</u>

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld kr. 1.515.112 er udstedt pantebrev nominal kr. 1.760.000 med pant i investeringsejendom regnskabsmæssig værdi kr. 3.040.000.

Til sikkerhed for mellemværende med ejerforening er tinglyst pantstiftende byrde kr. 40.000 med pant i investeringsejendom regnskabsmæssig værdi kr. 3.040.000.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Ole Westergaard-Jensen

Som Direktør

NEM ID

PID: 9208-2002-2-479585886706

Tidspunkt for underskrift: 21-04-2022 kl.: 11:38:38

Underskrevet med NemiD

Arne Kjær Jørgensen

Som Revisor

NEM ID

RID: 53575210

Tidspunkt for underskrift: 26-04-2022 kl.: 09:13:06

Underskrevet med NemiD

Michael Thor Christensen

Som Dirigent

NEM ID

PID: 9208-2002-2-692145394332

Tidspunkt for underskrift: 26-04-2022 kl.: 09:17:34

Underskrevet med NemiD

This document has esignatur Agreement-ID: dc9280HHJUNM247483348

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signature is related to precisely this document only. Please for the originality and validity of signatures can always be filled as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With a signatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.