

VEST & VANG ApS

**c/o Michael Thor Christensen
Sølystgade 7
8000 Aarhus C**

CVR-nr. 36 39 17 90

**Årsrapport for 2020
(6. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den *23.04.2021*

Michael Thor Christensen
dirigent

Indholdsfortegnelse

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

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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 14. april 2021

Direktion

Michael Thor Christensen
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i VEST & VANG ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for VEST & VANG ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden 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 vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, 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 årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 14. april 2021

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 2020

Regnskabsår: 6. regnskabsår

Hjemsted: Aarhus

Direktion

Michael Thor Christensen, 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 2020 udviser et overskud på kr. 1.104.559, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på kr. 6.971.833.

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

Selskabets resultat og finansielle stilling har været delvist påvirket af den igangværende covid-19 krise, idet et lejemål har været ledigt i en del af regnskabsåret. Lejeforholdene er nu på plads, og det er ledelsens vurdering, at covid-19 krisen ikke forventes at få væsentlig betydning for selskabets aktivitet i det kommende år.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for VEST & VANG ApS for 2020 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 2020 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

Investeringssejendomme

Investeringssejendomme 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. Udbytte 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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

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 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.

Anvendt regnskabspraksis

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>2020</u>	<u>2019</u>
		kr.	kr.
Bruttofortjeneste		16.443	189.987
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-15.000	90.170
Resultat før finansielle poster		1.443	280.157
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		1.032.740	747.669
Finansielle indtægter		136.475	412
Finansielle omkostninger		-45.842	-46.599
Resultat før skat		1.124.816	981.639
Skat af årets resultat		-20.257	-51.474
Årets resultat		1.104.559	930.165
Foreslået udbytte		1.000.000	0
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		782.740	-452.330
Overført resultat		-678.181	1.382.495
		1.104.559	930.165

This document has e-signature Agreement-ID: 38634098-8740-4242-13550102

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	1	<u>3.085.000</u>	<u>3.100.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>3.085.000</u>	<u>3.100.000</u>
Kapitalandele i associerede virksomheder		<u>4.369.509</u>	<u>3.586.769</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>4.369.509</u>	<u>3.586.769</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>7.454.509</u>	<u>6.686.769</u>
Andre tilgodehavender		<u>322.175</u>	<u>12.821</u>
Tilgodehavender		<u>322.175</u>	<u>12.821</u>
Likvide beholdninger		<u>944.926</u>	<u>1.009.473</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.267.101</u>	<u>1.022.294</u>
Aktiver i alt		<u>8.721.610</u>	<u>7.709.063</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		2.864.169	2.829.099
Overført resultat		3.057.664	2.988.175
Foreslået udbytte for regnskabsåret		1.000.000	0
Egenkapital		<u>6.971.833</u>	<u>5.867.274</u>
Hensættelse til udskudt skat		83.066	62.809
Hensatte forpligtelser i alt		<u>83.066</u>	<u>62.809</u>
Gæld til realkreditinstitutter		1.513.904	1.591.833
Langfristede gældsforpligtelser	2	<u>1.513.904</u>	<u>1.591.833</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2	78.943	77.685
Leverandører af varer og tjenesteydelser		9.780	31.832
Anden gæld		9.084	22.805
Deposita		55.000	54.825
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>152.807</u>	<u>187.147</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>1.666.711</u>	<u>1.778.980</u>
Passiver i alt		<u>8.721.610</u>	<u>7.709.063</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	3		

Noter

1 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2020	3.009.830
Kostpris 31. december 2020	3.009.830
Værdireguleringer 1. januar 2020	90.170
Årets værdireguleringer	-15.000
Værdireguleringer 31. december 2020	75.170
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	3.085.000

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Ejendommen er målt på et afkast på ca. 6,50%. Såfremt ejendommen værdiansættes på grundlag af et afkast, der afviger med +/- 0,5% vil dette bevirke en ændret værdiansættelse i størrelsesorden tkr. -215 / + 251 i forhold til den målte dagsværdi.

2 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2020	Gæld 31. december 2020	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.591.833	1.513.904	78.943	1.211.822
	1.591.833	1.513.904	78.943	1.211.822

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld kr. 1.592.847 er udstedt pantebrev nominal kr. 1.760.000 med pant i investeringsejendom regnskabsmæssig værdi kr. 3.085.000.

Til sikkerhed for mellemværende med ejerforening er tinglyst pantstiftende byrde kr. 40.000 med pant i investeringsejendom regnskabsmæssig værdi kr. 3.085.000.

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.

Michael Thor Christensen

Som Direktør

PID: 9208-2002-2-692145394332

Tidspunkt for underskrift: 14-04-2021 kl.: 15:44:47

Underskrevet med NemID

NEM ID

Arne Kjær Jørgensen

Som Revisor

RID: 53575210

Tidspunkt for underskrift: 14-04-2021 kl.: 15:49:11

Underskrevet med NemID

NEM ID

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. Proof for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in the PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur'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.

This document has esignatur Agreement-ID: 3867098879022421258102

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.

Michael Thor Christensen

Som Dirigent

NEM ID

PID: 9208-2002-2-692145394332

Tidspunkt for underskrift: 23-04-2021 kl.: 13:17:29

Underskrevet med NemID

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 ensures that the signature is related to precisely this document only. Proof for the legality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in the PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With eSignatur 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.

This document has eSignatur Agreement-ID: 6af70666TqU242138518