

## **VEST & VANG ApS**

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

**CVR-nr. 36 39 17 90**

### **Årsrapport for 2022**

**(8. regnskabsår)**

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

*26/4-2023*

---

**Michael Thor Christensen**  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
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 2022 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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 24. april 2023

### 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 2022 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 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.

Aarhus, den 24. april 2023

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 2022

Regnskabsår: 8. 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 2022 udviser et underskud på kr. 102.626, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 6.403.875.

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for VEST & VANG ApS for 2022 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 2022 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

### Bruttotab

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

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

### Nettoomsætning

Huslejen indregnes således, at den svarer til regnskabsperioden.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Ejendomsomkostninger**

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

### **Andre eksterne omkostninger**

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

### **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.

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



## Anvendt regnskabspraksis

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

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2022 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

### **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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### 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.

### 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 gælds metode 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 netorealisation sværdi.

### 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>2022</u>	<u>2021</u>
		kr.	kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>-34.451</b>	<b>96.279</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-90.000	-45.000
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-124.451</b>	<b>51.279</b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		143.001	936.948
Finansielle indtægter		22.773	0
Finansielle omkostninger		-194.041	-54.203
<b>Resultat før skat</b>		<b>-152.718</b>	<b>934.024</b>
Skat af årets resultat		50.092	644
<b>Årets resultat</b>		<b>-102.626</b>	<b>934.668</b>
Foreslået udbytte		300.000	400.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		-471.999	356.948
Overført resultat		69.373	177.720
		<b>-102.626</b>	<b>934.668</b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		2.950.000	3.040.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	1	<b>2.950.000</b>	<b>3.040.000</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder		4.254.458	4.726.457
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>4.254.458</b>	<b>4.726.457</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>7.204.458</b>	<b>7.766.457</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	30.429
Andre tilgodehavender		24.883	1.500
Selskabsskat		3.506	0
Periodeafgrænsningsposter		1.068	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>29.457</b>	<b>31.929</b>
Værdipapirer	2	489.201	388.488
<b>Værdipapirer</b>		<b>489.201</b>	<b>388.488</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>157.574</b>	<b>401.599</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>676.232</b>	<b>822.016</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>7.880.690</b>	<b>8.588.473</b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		4.244.458	4.716.457
Overført resultat		1.809.417	1.740.044
Foreslået udbytte for regnskabsåret		300.000	400.000
<b>Egenkapital</b>		<b><u>6.403.875</u></b>	<b><u>6.906.501</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>30.527</u>	<u>82.422</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>30.527</u></b>	<b><u>82.422</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>1.355.155</u>	<u>1.435.075</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b><u>1.355.155</u></b>	<b><u>1.435.075</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	81.146	80.037
Leverandører af varer og tjenesteydelser		9.987	9.800
Anden gæld		0	19.638
Deposita		<u>0</u>	<u>55.000</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>91.133</u></b>	<b><u>164.475</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>1.446.288</u></b>	<b><u>1.599.550</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>7.880.690</u></b>	<b><u>8.588.473</u></b>
Usikkerhed ved indregning og måling	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Antal ansatte	6		

## Noter

### 1 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2022	3.009.830
Kostpris 31. december 2022	<u>3.009.830</u>
Værdireguleringer 1. januar 2022	30.170
Årets værdireguleringer	<u>-90.000</u>
Værdireguleringer 31. december 2022	<u>-59.830</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b><u><u>2.950.000</u></u></b>

#### Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Ejendommen er målt på et afkast på ca. 6,00%. Såfremt ejendommen værdiansættes på grundlag af et afkast, der afviger med + / - 0,5% vil dette bevirke en ændret værdiansættelse i størrelsesorden tkr. -225 / + 266 i forhold til den målte dagsværdi.

	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>2 Oplysning om dagsværdi</b>		
<b>Børsnoterede værdipapirer</b>		
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>-161.554</u>	<u>-12.257</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>489.201</u>	<u>388.488</u>

## Noter

### 3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2022	Gæld 31. december 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.515.112	1.436.301	81.146	1.041.518
	<u>1.515.112</u>	<u>1.436.301</u>	<u>81.146</u>	<u>1.041.518</u>

### 4 Usikkerhed ved indregning og måling

Der er usikkerhed forbundet med målingen af selskabets investeringsejendom, der er målt til et forventet investeringsafkast på ca. 6,0%. I det beregnede driftsoverskud indgår skønnet leje på ledigt lejemål, hvilket medfører en større usikkerhed end normalt.

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld kr. 1.436.301 er udstedt pantebrev nominel kr. 1.760.000 med pant i investeringsejendom regnskabsmæssig værdi kr. 2.950.000.

Til sikkerhed for mellemværende med ejerforening er tinglyst pantstiftende byrde kr. 40.000 med pant i investeringsejendom regnskabsmæssig værdi kr. 2.950.000.

### 6 Antal ansatte

	2022 kr.	2021 kr.
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>

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

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Ole Westergaard-Jensen

Direktør

ID: 016883b5-7fe6-4891-8b2b-1b25a8d39908

Tidspunkt for underskrift: 24-04-2023 kl.: 15:09:15

Underskrevet med MitID



## Arne Kjær Jørgensen

---

Navnet returneret af dansk NemID var:

Arne Kjær Jørgensen

Revisor

ID: 53575210

CVR-match med dansk NemID

Tidspunkt for underskrift: 26-04-2023 kl.: 11:40:15

Underskrevet med NemID

NEM ID

## Michael Thor Christensen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Michael Thor Christensen

Dirigent

ID: 9d8ee1d3-bd66-43b7-9656-98feadf09ef4

Tidspunkt for underskrift: 26-04-2023 kl.: 12:59:53

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: f397adpuPut249864717

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 extracted from the signed agreement document, which ensures 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 an cryptographic signature certificate is embedded in this PDF. The signature therefore complies with all public recommendations and laws for digital signatures. For signature toolbars, 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](http://www.esignatur.dk).