

Vangevej 33 ApS  
Sundgårdsvej 103  
8700 Horsens

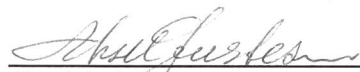
CVR-nr. 37 59 94 76

---

Årsrapport for 2020

---

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 15/4 2021



---

Aksel Justesen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2020	10
Balance pr. 31. december 2020	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter til årsrapporten	14

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for Vangevej 33 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 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

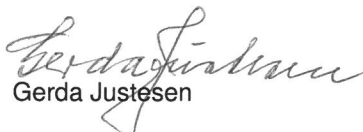
Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 15/4 2021

### Direktion

  
Aksel Justesen

  
Gerda Justesen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### **Til den daglige ledelse i Vangevej 33 ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Vangevej 33 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, egenkapitalopgørelse 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.

Horsens, den

15/4 2021

Leif Mikkelsen & Partnere A/S  
Godkendte revisorer  
CVR-nr. 32 67 64 21

  
Poul Erik Brodersen  
Registreret revisor  
MNE-nr. mne2483

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Vangevej 33 ApS  
Sundgårdsvej 103  
8700 Horsens

CVR-nr.: 37 59 94 76

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2020

Hjemsted: Horsens

### Direktion

Aksel Justesen  
Gerda Justesen

### Revisor

Leif Mikkelsen & Partnere A/S  
Godkendte revisorer  
Høegh Guldbergs Gade 36 C, 1 th.  
8700 Horsens

## Ledelsesberetning

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabet driver virksomhed indenfor udlejning af fast ejendom samt byggerådgivning og syns- og skønsforretning.

### **Usædvanlige forhold**

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2020 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2020 udviser et overskud på kr. 84.932, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på kr. 3.051.092.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Vangevej 33 ApS for 2020 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.

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 og andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter fra udlejningsejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de forfalder.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Ejendomsomkostninger**

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger mv.

### **Skat af årets resultat**

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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**

Aktiver med en kostpris på under kr. 14.100 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

#### **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.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

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.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2020 fastsat ved anvendelse af en afkast-baseret 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.



## Anvendt regnskabspraksis

Afkastprocenten er fastsat til 6%, hvilket skal ses i forhold til et afkast jf. Nordicals markedsrapport for industri på mellem 6% - 7,5%.

Særskilt grund er fastsat til 400 kr. pr. kvadratmeter.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

### **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 kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

### **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 på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skatemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

### **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 2020**

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>169.699</b>	<b>162.230</b>
Personaleomkostninger	1	-63.125	-122.400
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>106.574</b>	<b>39.830</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	420.000
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>106.574</b>	<b>459.830</b>
Finansielle omkostninger		-505	0
<b>Resultat før skat</b>		<b>106.069</b>	<b>459.830</b>
Skat af årets resultat		-21.137	-98.245
<b>Årets resultat</b>		<b>84.932</b>	<b>361.585</b>
Overført resultat		84.932	361.585
		<b>84.932</b>	<b>361.585</b>

**Balance pr. 31. december 2020**

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	2	3.503.260	3.503.260
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>3.503.260</b>	<b>3.503.260</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>3.503.260</b>	<b>3.503.260</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	71.689
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		150.145	0
Selskabsskat		0	145
<b>Tilgodehavender</b>		<b>150.145</b>	<b>71.834</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>165.596</b>	<b>107.576</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>315.741</b>	<b>179.410</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>3.819.001</b>	<b>3.682.670</b>

---

**Balance pr. 31. december 2020**

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		<u>3.001.092</u>	<u>2.916.160</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>3.051.092</u></b>	<b><u>2.966.160</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>603.011</u>	<u>603.802</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>603.011</u></b>	<b><u>603.802</u></b>
Modtagne forudbetalinger fra kunder		57.859	57.351
Leverandører af varer og tjenesteydelser		8.000	8.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		13.116	5.752
Selskabsskat		21.928	0
Anden gæld		<u>63.995</u>	<u>41.605</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>164.898</u></b>	<b><u>112.708</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>164.898</u></b>	<b><u>112.708</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u><u>3.819.001</u></u></b>	<b><u><u>3.682.670</u></u></b>
Usikkerhed ved indregning og måling	3		
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds-</u> <u>kapital</u>	<u>Overført</u> <u>resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2020	50.000	2.916.160	2.966.160
Årets resultat	0	84.932	84.932
<b>Egenkapital 31. december 2020</b>	<b><u>50.000</u></b>	<b><u>3.001.092</u></b>	<b><u>3.051.092</u></b>

## Noter

	2020 <small>kr.</small>	2019 <small>kr.</small>
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	60.000	120.000
Andre personaleomkostninger	3.125	2.400
	<b>63.125</b>	<b>122.400</b>
 Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1

### 2 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2020	3.083.260
Kostpris 31. december 2020	3.083.260
Værdireguleringer 1. januar 2020	420.000
Værdireguleringer 31. december 2020	420.000
 <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<b>3.503.260</b>

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Afkastprocenten er fastsat til 6%, hvilket skal ses i forhold til et afkast jf. Nordicals markedsrapport for industri på mellem 6% - 7,5%. Særskilt grund er fastsat til 400 kr. pr. kvadratmeter.

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

	-0,50% <small>kr.</small>	Basis <small>kr.</small>	0,50 % <small>kr.</small>
Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav			
Afkastprocent	5,50	6,00	6,50
Dagsværdi	3.798.260	3.503.260	3.254.260
Ændring i dagsværdi	295.000	0	-249.000

## Noter

### 3 Usikkerhed ved indregning og måling

Der er usikkerhed vedrørende måling af investeringsejendomme til dagsværdi. Der er ikke mange sammenlignelige handler af tilsvarende ejendomme og der er en ikke uvæsentlig usikkerhed omkring fastsættelse af korrekt afkastkrav.

Afkastprocenten svarer til det forretningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige. Selv små udsving i afkastkravet kan betyde forholdsvis store udsving i dagsværdien af selskabets ejendom. I note "Aktiver der måles til dagsværdi" fremgår en følsomhedsanalyse der viser rentefølsomhed ved afkastændring på 0,5% point

### 4 Eventualforpligtelser

#### Kautions- og garantiforpligtelser

Udover de i årsregnskabet oplyste forpligtelser forefindes der kun almindelige forretningsmæssige garantier.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet G&A Ejendomme ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildekat på udbytter, renter og royalties.

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har ikke stillet sikkerhed overfor tredjemand.