

Vangevej 33 ApS
Sundgårdsvej 103
8700 Horsens

CVR-nr. 37 59 94 76

Årsrapport for 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 10/4/24



Aksel Justesen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	4
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023	11
Balance pr. 31. december 2023	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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 10/4 24

Direktion


Aksel Justesen


Gerda Justesen

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til den daglige ledelse i Vangevej 33 ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Vangevej 33 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, 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 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.

Horsens, den

10/4 24

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 2023

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.

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

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2023 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et underskud på DKK 24.013, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 3.770.170.

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 2023 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 2023 er aflagt i DKK

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.

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 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

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.

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

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2023 fastsat ved anvendelse af en afkast-baseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korri-geret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventu-elle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Afkastprocenterne er fastsat i 5,75%, hvilket skal ses i forhold til afkast jf. Colliers markedsrapport for Horsens på 5,25 - 6,75%, samt beliggenhed, lejernes bonitet, vilkår i lejekontrakterne og alternative anvendelsesmetoder mv.

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 indika-tion 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 indivi-duelt niveau.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrø-rende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter 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 aconto-skatter.

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 føl-ge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egen-kapitalen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt 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 ud-skudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

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 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
Bruttofortjeneste		129.406	133.688
Personaleomkostninger	1	<u>-163.559</u>	<u>-63.028</u>
Resultat før finansielle poster		-34.153	70.660
Finansielle omkostninger		<u>547</u>	<u>-526</u>
Resultat før skat		-33.606	70.134
Skat af årets resultat		<u>9.593</u>	<u>-13.944</u>
Årets resultat		<u>-24.013</u>	<u>56.190</u>
Overført resultat		<u>-24.013</u>	<u>56.190</u>
		<u>-24.013</u>	<u>56.190</u>

Balance pr. 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
Aktiver			
Investeringsejendomme		4.600.000	4.600.000
Materielle anlægsaktiver	2	<u>4.600.000</u>	<u>4.600.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>4.600.000</u>	<u>4.600.000</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	16.000
Periodeafgrænsningsposter		<u>0</u>	<u>4.213</u>
Tilgodehavender		<u>0</u>	<u>20.213</u>
Likvide beholdninger		<u>100.484</u>	<u>129.897</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>100.484</u>	<u>150.110</u>
Aktiver i alt		<u><u>4.700.484</u></u>	<u><u>4.750.110</u></u>

Balance pr. 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		3.720.170	3.744.184
Egenkapital		3.770.170	3.794.184
Hensættelse til udskudt skat		834.759	844.352
Hensatte forpligtelser i alt		834.759	844.352
Modtagne forudbetalinger fra kunder		57.859	57.859
Leverandører af varer og tjenesteydelser		8.000	8.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		5.350	6.514
Selskabsskat		0	13.614
Anden gæld		24.346	25.587
Kortfristede gældsforpligtelser		95.555	111.574
Gældsforpligtelser i alt		95.555	111.574
Passiver i alt		4.700.484	4.750.110
Usikkerhed ved indregning og måling	3		
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	50.000	3.744.183	3.794.183
Årets resultat	0	-24.013	-24.013
Egenkapital 31. december 2023	50.000	3.720.170	3.770.170

Noter

	2023	2022
	DKK	DKK
1 Personalemkostninger		
Lønninger	161.159	60.628
Andre personaleomkostninger	2.400	2.400
	163.559	63.028
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	1	1
2 Aktiver der måles til dagsværdi		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2023		3.503.260
Kostpris 31. december 2023		3.503.260
Værdireguleringer 1. januar 2023		0
Årets værdireguleringer		1.096.740
Værdireguleringer 31. december 2023		1.096.740
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023		4.600.000

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Den anvendte forudsætninger giver en gennemsnitlig kvadratmeterleje på kr. 540 kr. pr. kwm. Driftsomkostningerne udgør 10-15 % af lejeindtægterne.

Noter

2 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Afkastprocenten er fastsat til 5,75%, hvilket skal ses i forhold til et afkast jf. Nordicals markedsrapport for industri, hvor afkastprocenten er på 5,25 -6,75%.

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

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,50% DKK	Basis DKK	0,50 % DKK
Afkastprocent	5,25	5,75	6,25
Dagsværdi	5.047.000	4.600.000	4.240.000
Ændring i dagsværdi	447.000	0	-360.000

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 kildeskat på udbytter, renter og royalties.

Der er verserende restsag ang. lejemålets lejeniveau.

Noter

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har ikke stillet sikkerhed overfor tredjemand.