

## **Vejen Frem ApS**

**Sparregade 10  
8800 Viborg**

**CVR-nr. 37 85 95 59**

**Årsrapport for 2021/22**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 27. oktober 2022

---

Carsten Blaabjerg Veje  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. juli 2021 - 30. juni 2022	5
Balance pr. 30. juni 2022	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	13

## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 for Vejen Frem 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. 30. juni 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 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.

Viborg, den 3. oktober 2022

### **Direktion**

Carsten Blaabjerg Veje

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i Vejen Frem ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for Vejen Frem ApS for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten 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 årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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.

Viborg, den 3. oktober 2022

Andersen Revision  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 32 32 67 06

Hans Peter Andersen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne32181

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Vejen Frem ApS  
Sparregade 10  
8800 Viborg

CVR-nr.: 37 85 95 59

Regnskabsperiode: 1. juli 2021 - 30. juni 2022

Hjemsted: Viborg

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er byggeri og udlejning af fast ejendom.

### Direktion

Carsten Blaabjerg Veje

### Revisor

Andersen Revision  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Vestervangsvej 14  
8800 Viborg

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er byggeri og udlejning af fast ejendom.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2021/22 udviser et overskud på kr. 1.762.353, og selskabets balance pr. 30. juni 2022 udviser en egenkapital på kr. 8.898.811.

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

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

## Resultatopgørelse 1. juli 2021 - 30. juni 2022

	<u>Note</u>	<u>2021/2022</u> kr.	<u>2020/2021</u> t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>725.677</b>	<b>905</b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		0	557
Finansielle indtægter		1.407.945	2.783
Finansielle omkostninger		<u>-228.528</u>	<u>-233</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.905.094</b>	<b>4.012</b>
Skat af årets resultat	1	<u>-142.741</u>	<u>-149</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>1.762.353</u></b>	<b><u>3.863</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		114.400	113
Overført resultat		<u>1.647.953</u>	<u>3.750</u>
		<b><u>1.762.353</u></b>	<b><u>3.863</u></b>

## Balance pr. 30. juni 2022

	<u>Note</u>	<u>2021/22</u> kr.	<u>2020/21</u> t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	2	<u>24.877.250</u>	<u>12.800</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>24.877.250</u></b>	<b><u>12.800</u></b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		<u>464.338</u>	<u>3.428</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b><u>464.338</u></b>	<b><u>3.428</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>25.341.588</u></b>	<b><u>16.228</u></b>
Periodeafgrænsningsposter		<u>14.557</u>	<u>16</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>14.557</u></b>	<b><u>16</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>14.557</u></b>	<b><u>16</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>25.356.145</u></b>	<b><u>16.244</u></b>



## Balance pr. 30. juni 2022

	Note	2021/22	2020/21
		kr.	t.kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50
Overført resultat		8.734.411	7.087
Foreslået udbytte for regnskabsåret		114.400	113
<b>Egenkapital</b>		<b>8.898.811</b>	<b>7.250</b>
Hensættelse til udskudt skat		685.180	684
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>685.180</b>	<b>684</b>
Gæld til realkreditinstitutter		12.054.856	5.918
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>12.054.856</b>	<b>5.918</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	133.191	76
Kreditinstitutter		2.140.629	1.515
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.147.536	569
Selskabsskat		112.218	221
Anden gæld		183.724	11
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.717.298</b>	<b>2.392</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>15.772.154</b>	<b>8.310</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>25.356.145</b>	<b>16.244</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Oplysning om dagsværdi	3		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført re- sultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. juli 2021	50.000	7.086.458	113.000	7.249.458
Betalt ordinært udbytte	0	0	-113.000	-113.000
Årets resultat	0	1.647.953	114.400	1.762.353
<b>Egenkapital 30. juni 2022</b>	<b>50.000</b>	<b>8.734.411</b>	<b>114.400</b>	<b>8.898.811</b>

## Noter

	<u>2021/2022</u>	<u>2020/2021</u>
	kr.	t.kr.
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	141.218	149
Årets udskudte skat	<u>1.523</u>	<u>0</u>
	<u><b>142.741</b></u>	<u><b>149</b></u>

## 2 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. juli 2021	9.692.470
Tilgang i årets løb	<u>12.077.250</u>
Kostpris 30. juni 2022	<u>21.769.720</u>
Værdireguleringer 1. juli 2021	<u>3.107.530</u>
Værdireguleringer 30. juni 2022	<u>3.107.530</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022</b>	<u><b>24.877.250</b></u>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabets investeringsejendomme består af en børnehaven på Liseborgvej 35, en beboelsesejendom på Spangsbjerg Alle 24, en beboelsesejendom på Vinkelvej 110 A, og en beboelsesejendom med 4 lejemål på Skrivervej 7 A, 7 B og 7 C i Viborg.

Investeringssejendomme er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. For børnehaven er der fastsat et vægtet afkastkrav på 7% (30.06.2022: 7%) og er værdiansat til en gennemsnitlig værdi på 12.687 kr./m<sup>2</sup>.

En forøgelse af afkastkravet med 1%-point vil reducere dagsværdien med 1.586 t.kr.

Værdiansættelse af tilkøbte beboelsesejendomme pr. 30.06.2022 sker til kospris.

## Noter

### 2 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drift-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

## Noter

	<u>2021/2022</u>	<u>2020/2021</u>		
	kr.	t.kr.		
<b>3 Oplysning om dagsværdi</b>				
<b>Andre værdipapirer og kapitalandele</b>				
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo	<u>3.427.500</u>	<u>428</u>		
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>-2.963.162</u>	<u>2.783</u>		
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>464.338</u>	<u>3.428</u>		
<b>Investeringsjendomme</b>				
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo	<u>12.800.000</u>	<u>12.800</u>		
Ændringer der er indregnet i dagsværdireserven under egenkapitalen	<u>12.077.250</u>	<u>0</u>		
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>24.877.250</u>	<u>12.800</u>		
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
	Gæld	Gæld	Afdrag	Restgæld
	<u>1. juli 2021</u>	<u>30. juni 2022</u>	<u>næste år</u>	<u>efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>5.992.964</u>	<u>12.188.047</u>	<u>133.191</u>	<u>12.374.496</u>
	<u><b>5.992.964</b></u>	<u><b>12.188.047</b></u>	<u><b>133.191</b></u>	<u><b>12.374.496</b></u>

## **Noter**

### **5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 14.212, er der givet pant i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/6 2022 udgør t.kr. 24.877.

Selskabet har udstedt et ejerpantebrev for i alt kr. 2.300.000 i ejendom Liseborgvej 35A til sikkerhed for gæld til pengeinstitut for ovenstående ejendom.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for Vejen Frem ApS for 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med visse tilvalg fra højere regnskabsklasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2021/22 er aflagt i kr.

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste**

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### **Lejeindtægter**

Nettoomsætningen ved udlejning af ejendommen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **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.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

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

#### **Andre værdipapirer og kapitalandele, anlægsaktiver**

Kapitalandele måles til dagsværdi.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

#### **Periodeafgrænsningsposter**

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

#### **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.

#### **Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket svarer til nominal værdi.