

Vester Vang ApS

c/o Trine Severinsen
Lendrupvej 33
9670 Løgstør

CVR-nr. 40 22 95 58

Årsrapport for 2022

(4. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 1. juni 2023

Trine Severinsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Vester 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.

Løgstør, den 1. juni 2023

Direktion

Trine Severinsen

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i Vester Vang ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Vester Vang ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 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.

Løgstør, den 1. juni 2023

Danrevi Løgstør
Statsautoriseret revisionsvirksomhed
CVR-nr. 27 12 56 11

Tom Cortsen
Statsautoriseret Revisor
MNE-nr. mne40065

Selskabsoplysninger

Selskabet

Vester Vang ApS
c/o Trine Severinsen
Lendrupvej 33
9670 Løgstør

CVR-nr.: 40 22 95 58

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022

Stiftet: 4. februar 2019

Regnskabsår: 4. regnskabsår

Hjemsted: Vesthimmerland

Direktion

Trine Severinsen

Revisor

Danrevi Løgstør
Statsautoriseret revisionsvirksomhed
Østerbrogade 19
9670 Løgstør

Pengeinstitut

Sparekassen Danmark
Østerbrogade 26
9670 Løgstør

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på kr. 4.296.667, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 8.051.280.

Selskabets investeringsejendom måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for den enkelte ejendom på baggrund af en række forudsætninger, herunder den enkelte ejendom budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. I den udstrækning markedets renter ændrer sig, en investors rentekrav ændres eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

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 Vester Vang ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Selskabet har endvidere valgt at følge anbefalingerne i Regnskabsvejledning for klasse B- og C-virksomheder.

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

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 ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

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.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

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, amortisering af finansielle forpligtelser 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.

Balancen

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.

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.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Egenkapital

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

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 netrealisationsværdi.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige 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> kr.	<u>2021</u> kr.
Bruttofortjeneste		1.616.457	1.016.778
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	<u>4.055.789</u>	<u>-60.000</u>
Resultat før finansielle poster		5.672.246	956.778
Finansielle omkostninger	2	<u>-160.099</u>	<u>-146.180</u>
Resultat før skat		5.512.147	810.598
Skat af årets resultat	3	<u>-1.215.480</u>	<u>-179.911</u>
Årets resultat		<u>4.296.667</u>	<u>630.687</u>
Foreslået udbytte		360.000	600.000
Overført resultat		<u>3.936.667</u>	<u>30.687</u>
		<u>4.296.667</u>	<u>630.687</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		<u>13.613.000</u>	<u>8.465.000</u>
Materielle anlægsaktiver	4	<u>13.613.000</u>	<u>8.465.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>13.613.000</u>	<u>8.465.000</u>
Andre tilgodehavender		121.999	111.358
Periodeafgrænsningsposter		<u>1.008.198</u>	<u>97.750</u>
Tilgodehavender		<u>1.130.197</u>	<u>209.108</u>
Likvide beholdninger		<u>242.235</u>	<u>856.266</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.372.432</u>	<u>1.065.374</u>
Aktiver i alt		<u><u>14.985.432</u></u>	<u><u>9.530.374</u></u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		150.000	150.000
Overført resultat		7.541.280	3.604.613
Foreslået udbytte for regnskabsåret		360.000	600.000
Egenkapital		<u>8.051.280</u>	<u>4.354.613</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>2.044.812</u>	<u>1.120.898</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>2.044.812</u>	<u>1.120.898</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>3.797.439</u>	<u>3.290.849</u>
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>3.797.439</u>	<u>3.290.849</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	194.993	171.157
Leverandører af varer og tjenesteydelser		244.250	244.250
Gæld til tilknyttede virksomheder		348.263	164.910
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		0	8.114
Selskabsskat		<u>304.395</u>	<u>175.583</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.091.901</u>	<u>764.014</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>4.889.340</u>	<u>4.054.863</u>
Passiver i alt		<u>14.985.432</u>	<u>9.530.374</u>

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	150.000	3.604.613	600.000	4.354.613
Betalt ordinært udbytte	0	0	-600.000	-600.000
Årets resultat	0	3.936.667	360.000	4.296.667
Egenkapital 31. december 2022	150.000	7.541.280	360.000	8.051.280

Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	kr.	kr.
1 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdiregulering af investeringsejendomme	<u>4.055.789</u>	<u>-60.000</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>4.055.789</u>	<u>-60.000</u>
	<u>4.055.789</u>	<u>-60.000</u>
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	7.770	549
Andre finansielle omkostninger	139.500	138.392
Rentetillæg selskabsskat	<u>12.829</u>	<u>7.239</u>
	<u>160.099</u>	<u>146.180</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	291.566	168.344
Årets udskudte skat	<u>923.914</u>	<u>11.567</u>
	<u>1.215.480</u>	<u>179.911</u>

Noter

4 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2022	3.725.916
Tilgang i årets løb	<u>1.092.211</u>
Kostpris 31. december 2022	<u>4.818.127</u>
Værdireguleringer 1. januar 2022	4.739.084
Årets værdireguleringer	<u>4.055.789</u>
Værdireguleringer 31. december 2022	<u>8.794.873</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u><u>13.613.000</u></u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Virksomhedens investeringsejendomme består af to ejendomme udlejet til opholds- og botilbud. Ejendommene er beliggende i Vesthimmerlands Kommune.

Til brug for værdiansættelse af ejendommen, er der anvendt en afkastbaseret model, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens normaliserede driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav. Afkastkravet udgør 11,25 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme, der udlejes til samme formål.

Noter

4 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2022 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 11,25%.

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

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,25% kr.	Basis kr.	0,25 % kr.
Afkastprocent	11,00	11,25	11,50
Dagsværdi	13.922.386	13.613.000	13.317.065
Ændring i dagsværdi	309.386	0	-295.935

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2022	Gæld 31. december 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	3.462.006	3.992.432	194.993	3.005.413
	3.462.006	3.992.432	194.993	3.005.413

6 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Holdingselskabet Skolegården ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2019 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

Noter

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 3.992, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør t.kr. 13.613.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på i alt t.kr. 3.000, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevet er deponeret til sikkerhed for bankgæld.