

**Vestervangsparken ApS**

**Lemvej 60  
8930 Randers NØ**

**CVR-nummer: 41272791**

**ÅRSRAPPORT**

**1. januar - 31. december 2022**

**(3. regnskabsår)**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 17. april 2023

---

Camilla Holm Drejer  
Dirigent

CVR-nr. 34480370

Niels Brocks Gade 12, 2.  
8900 Randers C

Telefon 86461244  
Telefax 86462880

[www.revi-midt.dk](http://www.revi-midt.dk)  
[info@revi-midt.dk](mailto:info@revi-midt.dk)

INDHOLDSFORTEGNELSE

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022**

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2022 for Vestervangsparken ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers NØ, den 17. april 2023

### **Direktion**

Camilla Holm Drejer

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

### Til den daglige ledelse i Vestervangsparken ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Vestervangsparken ApS for perioden 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet 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 vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet 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.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres 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, De 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.

Randers C, den 17. april 2023

### REVIMIDT

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr.: 34480370

Jens Jørgen Johnsen  
Godkendt revisor  
mne2974

SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	Vestervangsparken ApS Lemvej 60 8930 Randers NØ
	Telefon: 28 19 76 42 E-mail: Jeppe@john-drejer.dk
	CVR-nr.: 41 27 27 91 Stiftet: 26. marts 2020 Kommune: Randers Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Camilla Holm Drejer
<b>Pengeinstitut</b>	Nykredit Bank Østervold 47 8900 Randers C
<b>Revisor</b>	REVIMIDT Godkendt Revisionspartnerselskab Niels Brocks Gade 12, 2. 8900 Randers C

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter har bestået af investering i udlejningsejendomme.

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

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Vestervangsparken ApS for 2022 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med følgende tilvalg efter reglerne for klasse C-selskaber:

Egenkapitalopgørelse.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, på nær nedenstående omtalte ændring i anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet aflægges i danske kroner.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Investeringsejendomme er tidligere indregnet til kostpris. I indeværende regnskabsår indregnes investeringsejendomme til dagsværdi.

Ændringen medfører at investeringsejendommene opskrives med tkr. 521, hvilket påvirker resultat og egenkapital positivt. Det vurderes at ændringen medfører et bedre retvisende billede.

Sammenligningstal er ikke tilpasset de ændrede regnskabsmæssige skøn.

### Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

##### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, produktionsomkostninger og andre driftsindtægter.

##### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

##### Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

##### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler mv.

##### Finansielle indtægter og omkostninger

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

##### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

##### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommenes vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som et "Tilgodehavende sambeskatningsbidrag" eller "Skyldigt sambeskatningsbidrag."

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

### **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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder, kapitalinteresser samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### **Deposita**

Deposita måles til anskaffelsespris.

RESULTATOPGØRELSE  
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

	2022	2021
<b>BRUTTORESULTAT</b>	<b>310.524</b>	<b>-6.556</b>
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>	<b>310.524</b>	<b>-6.556</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	520.999	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>831.523</b>	<b>-6.556</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	41.250	0
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-24.254	-32.704
Andre finansielle omkostninger	-313.099	-67.303
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>535.420</b>	<b>-106.563</b>
Skat af årets resultat	-117.793	23.334
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>417.627</b>	<b>-83.229</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat	417.627	-83.229
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>417.627</b>	<b>-83.229</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022  
AKTIVER

	2022	2021
2 Investeringsejendomme	6.728.000	6.180.642
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>6.728.000</b>	<b>6.180.642</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>6.728.000</b>	<b>6.180.642</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.692.345	2.759
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	0	23.334
Andre tilgodehavender	0	9.969
Periodeafgrænsningsposter	10.243	1.646
<b>Tilgodehavender</b>	<b>1.702.588</b>	<b>37.708</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>147.583</b>	<b>96.537</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>1.850.171</b>	<b>134.245</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>8.578.171</b>	<b>6.314.887</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022  
PASSIVER

	2022	2021
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Overført resultat	365.209	-52.418
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>405.209</b>	<b>-12.418</b>
Hensættelse til udskudt skat	114.620	0
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>	<b>114.620</b>	<b>0</b>
Prioritetsgæld	7.174.352	0
Deposita	115.800	58.800
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>7.290.152</b>	<b>58.800</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	72.000	0
Kreditinstitutter	0	4.793.712
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	4.900
Leverandører af varer og tjenesteydelser	11.568	856.314
Gæld til tilknyttede virksomheder	662.024	613.579
Skyldigt sambeskatningsbidrag	3.173	0
Anden gæld	19.425	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>768.190</b>	<b>6.268.505</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<b>8.058.342</b>	<b>6.327.305</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>8.578.171</b>	<b>6.314.887</b>
4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2022	2021
Virksomhedskapital primo	40.000	40.000
<b>Virksomhedskapital ultimo</b>	<b>40.000</b>	<b>40.000</b>
Overført resultat, primo	-52.418	-14.189
Årets resultat	417.627	-83.229
Overført fra overkurs ved emission	0	45.000
<b>Overført resultat ultimo</b>	<b>365.209</b>	<b>-52.418</b>
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>405.209</b>	<b>-12.418</b>

## NOTER

	2022	2021
<b>1 Antal personer beskæftiget</b>		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	1	1
		Investeringsejendomme
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris, primo		6.180.642
Tilgang i årets løb		26.359
		<hr/>
Kostpris 31. december 2022		6.207.001
		<hr/>
Årets opskrivninger		520.999
		<hr/>
Opskrivninger 31. december 2022		520.999
		<hr/>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>6.728.000</b>
		<hr/> <hr/>

Investeringsejendomme består hovedsagelig af boligejendomme beliggende i Spentrup.

Ejendommene er udlejet til adskillige lejere på varierende kontrakts længder.

Ejendommene værdiansættes årligt ud fra nettoforentningen for boligejendommene inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommens forventede driftsresultat og et afkastkrav.

Ejendommens afkastkrav er vurderet på baggrund af de enkelte ejendomme. Der er anvendt afkastkrav på 6%.

Afkastkravet for tilsvarende område er 4,75% / 5,50% for nyere/ældre boligudlejningsejendomme, ifølge Colliers Markeds PULS 4. kvartal 2022.

Ledelsens krav til forentningen er 6%. Dette begrundes med ledelsens vurdering af de enkelte ejendomme og deres afkastmuligheder baseret på ejendommens stand og beliggenhed. Dette har ledelsen sammenholdt med den generelle afkastprocent, som iflg. Colliers Markedspuls ligger mellem 4,75% og 5,5 % for tilsvarende ejendomme i Randers området.

Udlejningsprocent: 100%

Den samlede værdi af boligejendommene udgør TDKK 6.728

## NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld	0	7.246.352	72.000	7.106.679
Deposita	58.800	115.800	0	0
	<u>58.800</u>	<u>7.362.152</u>	<u>72.000</u>	<u>7.106.679</u>

**4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

Selskabet hæfter solidarisk for koncernens indkomstskatter og kildeskatter på udbytter, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen.

Skyldige selskabsskatter og kildeskatter indenfor sambeskatningskredsen pr. 31. december 2022 fremgår af årsrapporten for 2022 for JE Drejer Holding ApS. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller af de tilbageholdte kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

**5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld i pengeinstituttet, der samlet udgør 7.482.839 DKK, er der afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 6.728.000 DKK.

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.

## Camille Holm Drejer

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Camilla Holm Drejer  
Direktør  
På vegne af Vestervangsparken ApS  
ID: 6bdcfd52-de70-47bd-bda3-4f2d8af7953d  
Tidspunkt for underskrift: 17-04-2023 kl.: 13:32:11  
Underskrevet med MitID



## Camille Holm Drejer

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Camilla Holm Drejer  
Dirigent  
På vegne af Vestervangsparken ApS  
ID: 6bdcfd52-de70-47bd-bda3-4f2d8af7953d  
Tidspunkt for underskrift: 17-04-2023 kl.: 13:32:11  
Underskrevet med MitID



## Jens Jørgen Johnsen

---

Navnet returneret af dansk NemID var:  
Jens Jørgen Johnsen  
Revisor  
På vegne af Revi-Midt  
ID: 40812694  
Tidspunkt for underskrift: 17-04-2023 kl.: 14:25:06  
Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: 245e0dUzzrT249816176

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 calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, 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).