

Vestervangsparken ApS

**Lemvej 60
8930 Randers NØ**

CVR-nummer: 41272791

ÅRSRAPPORT

1. januar - 31. december 2023

(4. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 25. juni 2024

Camilla Holm Drejer
Dirigent

CVR-nr. 34480370

Niels Brocks Gade 12, 2.
8900 Randers C

Telefon 86461244
Telefax 86462880

www.revi-midt.dk
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 2023

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

LEDELSESPÅTEGNING

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers NØ, den 25. juni 2024

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 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De 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 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 25. juni 2024

REVIMIDT

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 34480370

Jens Jørgen Johnsen
Godkendt revisor
mne2974

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	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
Direktion	Camilla Holm Drejer
Pengeinstitut	Nykredit Bank Østervold 47 8900 Randers C
Revisor	REVIMIDT Godkendt Revisionspartnerselskab Niels Brocks Gade 12, 2. 8900 Randers C

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har bestået af investering i udlejningsejendomme.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi. Den anvendte model er nærmere beskrevet under anvendt regnskabspraksis. Målingen er forbundet med væsentlige regnskabsmæssige skøn.

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 2023 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 og aflægges i danske kroner.

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.

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.

Investeringsejendommenes driftsomkostninger

Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens 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, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 nettorealiseringsværdi.

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 nominel værdi.

Deposita

Deposita måles til anskaffelsespris.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

	2023	2022
BRUTTORESULTAT	423.422	310.524
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.314.000	520.999
DRIFTSRESULTAT	1.737.422	831.523
Andre finansielle indtægter	3	0
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	64.702	41.250
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-25.260	-24.254
Andre finansielle omkostninger	-359.519	-313.099
RESULTAT FØR SKAT	1.417.348	535.420
Skat af årets resultat	-311.817	-117.793
ÅRETS RESULTAT	1.105.531	417.627
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	124.490	0
Overført resultat	981.041	417.627
DISPONERET I ALT	1.105.531	417.627

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023
AKTIVER

	2023	2022
2 Investeringsejendomme	8.042.000	6.728.000
Materielle anlægsaktiver	8.042.000	6.728.000
ANLÆGSAKTIVER	8.042.000	6.728.000
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme	2.460	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.758.568	1.692.345
Periodeafgrænsningsposter	0	10.243
Tilgodehavender	1.761.028	1.702.588
Likvide beholdninger	203.370	147.583
OMSÆTNINGSAKTIVER	1.964.398	1.850.171
AKTIVER	10.006.398	8.578.171

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023
PASSIVER

	2023	2022
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Overført resultat	1.346.249	365.209
Forslag til udbytte for regnskabsåret	124.490	0
EGENKAPITAL	1.510.739	405.209
Hensættelse til udskudt skat	403.700	114.620
HENSATTE FORPLIGTELSER	403.700	114.620
Prioritetsgæld	7.116.304	7.174.352
3 Langfristede gældsforpligtelser	7.116.304	7.174.352
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	64.000	72.000
Deposita	142.800	115.800
Leverandører af varer og tjenesteydelser	2.261	11.568
Gæld til tilknyttede virksomheder	687.551	662.024
Skyldigt sambeskatningsbidrag	22.737	3.173
Anden gæld	19.425	19.425
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	36.881	0
Kortfristede gældsforpligtelser	975.655	883.990
GÆLDSFORPLIGTELSER	8.091.959	8.058.342
PASSIVER	10.006.398	8.578.171

4 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38

5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2023	2022
Virksomhedskapital primo	40.000	40.000
Virksomhedskapital ultimo	40.000	40.000
Overført resultat, primo	365.208	-52.418
Årets resultat	1.105.531	417.627
Foreslået udbytte	-124.490	0
Overført resultat ultimo	1.346.249	365.209
Foreslået udbytte	124.490	0
Forslag til udbytte for regnskabsåret ultimo	124.490	0
EGENKAPITAL	1.510.739	405.209

NOTER

	2023	2022
1 Antal personer beskæftiget		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	1	1
		Investeringsejendomme
2 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris, primo		6.207.001
Kostpris 31. december 2023		6.207.001
Opskrivninger, primo		520.999
Årets opskrivninger		1.314.000
Opskrivninger 31. december 2023		1.834.999
Materielle anlægsaktiver i alt		8.042.000

Investeringsejendomme består hovedsaglig 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. Fastsættelsen af dagsværdien er baseret på et normaliseret driftsresultat og et afkastkrav på 6,0%.

Dette har ledelsen sammenholdt med den generelle afkastprocent, som iflg. Colliers Markedspuls ligger mellem 5,00% og 5,75 % for tilsvarende ejendomme i Randers området.

Udlejningsprocent: 92%

Den samlede værdi af boligejendommene udgør TDKK 8.042

Følsomhedsanalyse:

Stigning i afkastkrav med 0,5 % medfører et fald i ejendomsværdien med 619 tkr.
Fald i afkastkrav med 0,5% medfører en stigning i ejendomsværdien på 731 tkr.

NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
3 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	7.246.352	7.180.304	64.000	7.067.000
	<u>7.246.352</u>	<u>7.180.304</u>	<u>64.000</u>	<u>7.067.000</u>
4 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38				
Værdi ultimo indregnet i balancen				
Dagsværdi ejendomme			8.042.000	6.728.000
			<u>8.042.000</u>	<u>6.728.000</u>
Årets urealiserede gevinst indregnet i resultatopgørelsen				
Urealiseret gevinst ejendomme			-1.314.000	-520.999
			<u>-1.314.000</u>	<u>-520.999</u>

5 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 2023 fremgår af årsrapporten for 2023 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.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld i pengeinstituttet, der samlet udgør 7.416.628 DKK, er der afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 8.042.000 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.

Camilla Holm Drejer

Navnet returneret af dansk MitID var:

Camilla Holm Drejer

Direktør

På vegne af Vestervangsparken ApS

ID: 6bdcfd52-de70-47bd-bda3-4f2d8af7953d

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 28-06-2024 kl.: 08:45:55

Underskrevet med MitID



Jens Jørgen Johnsen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jens Jørgen Johnsen

Revisor

På vegne af Revi Midt

ID: e59430e1-a96f-417f-82f0-d3653c527a68

CVR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 01-07-2024 kl.: 06:43:10

Underskrevet med MitID



Camilla Holm Drejer

Navnet returneret af dansk MitID var:

Camilla Holm Drejer

Dirigent

På vegne af Vestervangsparken ApS

ID: 6bdcfd52-de70-47bd-bda3-4f2d8af7953d

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 01-07-2024 kl.: 07:45:07

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 6d17ecxtNP251896080

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.