

Vang Boliger ApS

**Teglvænget 107 F
7400 Herning**

CVR-nr. 42 42 12 78

ÅRSRAPPORT

2021/22

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling

den 14/11 2022



Glenn Mølgaard Hedevang
dirigent

Indholdsfortegnelse

Påtegninger

| | |
|--|---|
| Ledelsespåtegning..... | 3 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab..... | 4 |

Ledelsesberetning mv.

| | |
|--------------------------|---|
| Selskabsoplysninger..... | 5 |
| Ledelsesberetning | 6 |

Årsregnskab 28. maj 2021 - 30. juni 2022

| | |
|--------------------------------|----|
| Resultatopgørelse..... | 7 |
| Balance | 8 |
| Egenkapitalopgørelse..... | 10 |
| Noter | 11 |
| Anvendt regnskabspraksis | 12 |

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 28. maj 2021 - 30. juni 2022 for Vang Boliger ApS.

Selskabet opfylder for indeværende regnskabsår betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet, jf. årsregnskabslovens § 135.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 28. maj 2021 - 30. juni 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 16/11 2022

Direktion



Erik Hedevang



Glenn Mølgaard Hedevang

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Vang Boliger ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Vang Boliger ApS for perioden 28. maj 2021 - 30. juni 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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.

Herning, den 16/11 2022

Blicher Revision & Rådgivning

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 78 33 78 18



Jan Heesgaard
statsaut. revisor
mne6143

Selskabsoplysninger

Selskabet

Vang Boliger ApS
Teglvangenget 107 F
7400 Herning

CVR-nr.: 42 42 12 78
Stiftet: 28. maj 2021
Kommune: Herning
Regnskabsår: 28. maj - 30. juni

Direktion

Erik Hedevang
Glenn Mølgaard Hedevang

Revisor

Blicher Revision & Rådgivning
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Østergade 48
7400 Herning

Jan Heesgaard, statsaut. revisor
Ole Ravn Callesen, revisor

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet består i udlejning af fast ejendom.

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.

Dog er selskabets ejendom ny erhvervet i regnskabsåret og dagsværdien svarer til anskaffelsessum i indeværende år.

Udviklingen i 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.

Resultatopgørelse
28. maj - 30. juni

| Note | 2021/22 |
|---|----------------|
| BRUTTOFORTJENESTE | 236.726 |
| DRIFTSRESULTAT | 236.726 |
| Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder | -2.500 |
| Andre finansielle omkostninger..... | -61.327 |
| RESULTAT FØR SKAT | 172.899 |
| Skat af årets resultat..... | -38.016 |
| ÅRETS RESULTAT | 134.883 |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | |
| Overført resultat..... | 134.883 |
| DISPONERET I ALT | 134.883 |

Balance 30. juni
AKTIVER

| | 2022 |
|---------------------------------------|------------------|
| Note | |
| 2 Grunde og bygninger | 2.874.426 |
| Materielle anlægsaktiver | 2.874.426 |
| ANLÆGSAKTIVER | 2.874.426 |
| | |
| Andre tilgodehavender..... | 239.324 |
| Tilgodehavender | 239.324 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER | 239.324 |
| | |
| AKTIVER | 3.113.750 |

Balance 30. juni
PASSIVER

| Note | 2022 |
|--|------------------|
| Virksomhedskapital | 200.000 |
| Dagsværdireserve for sikringstransaktioner | 186.656 |
| Overført resultat | 134.883 |
| EGENKAPITAL | 521.539 |
| | |
| Prioritetsgæld | 2.019.823 |
| Deposita | 76.530 |
| 3 Langfristede gældsforpligtelser | 2.096.353 |
| | |
| Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser | 73.400 |
| Kreditinstitutter | 37.296 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | 3.145 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 12.500 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 127.500 |
| 4 Selskabsskat | 90.684 |
| Anden gæld | 23.833 |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse | 127.500 |
| | |
| Kortfristede gældsforpligtelser | 495.858 |
| | |
| GÆLDSFORPLIGTELSE | 2.592.211 |
| | |
| PASSIVER | 3.113.750 |

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

6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

EGENKAPITALOPGØRELSE

| | 2022 |
|--|----------------|
| Virksomhedskapital, indbetalt ved stiftelse | 200.000 |
| Virksomhedskapital ultimo | 200.000 |
| Årets tilgang..... | 186.656 |
| Dagsværdireserve for sikringstransaktioner ultimo | 186.656 |
| Årets resultat | 134.883 |
| Overført resultat ultimo | 134.883 |
| EGENKAPITAL | 521.539 |

Noter

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Målingen af selskabets investeringsejendomme er forbundet med væsentlig usikkerhed. Der er i ledelsesberetningen redegjort for denne usikkerhed. Målingen af investeringsejendomme er baseret på en afkastbaseret model, hvor prisfastsættelsen tager udgangspunkt i ledelsens vurdering af et markedsbaseret afkastkrav ved en hensigtsmæssig markedsføring af investeringsejendommen. Fastsættelsen af dagsværdien er baseret på et normaliseret driftsresultat og et afkastkrav på afrundet 9,5%.

Følsomhedsanalyse:

Stigning i afkastkrav på 0,5% medfører fald i ejendomsværdi på afrundet kr. 143.000.

Fald i afkastkrav op 0,5% medfører stigning i ejendomsværdi på afrundet kr. 159.000.

| | 2021/22 |
|---|----------------------------|
| | Grunde og bygninger |
| 2 Materielle anlægsaktiver | |
| Årets tilgang..... | 2.874.426 |
| Afgang..... | 0 |
| Kostpris 30. juni 2022..... | 2.874.426 |
| | |
| Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver..... | 0 |
| Af-/nedskrivninger..... | 0 |
| Af-/nedskrivninger 30. juni 2022..... | 0 |
| | |
| Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022..... | 2.874.426 |

| | 30/6 2022 Gæld i alt | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år |
|--|-------------------------|--------------------|------------------------|
| 3 Langfristede gældsforpligtelser | | | |
| Prioritetsgæld..... | 2.093.223 | 73.400 | 1.759.600 |
| Deposita..... | 76.530 | 0 | 0 |
| | 2.169.753 | 73.400 | 1.759.600 |

Noter

2022

4 Selskabsskat

| | |
|-----------------------------|---------------|
| Skat af årets resultat..... | 90.684 |
| | <hr/> |
| | 90.684 |
| | <hr/> <hr/> |

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

Dagsværdien af investeringsejendomme udgør ultimo kr. 2.874.426.
Der er i resultatopgørelsen ikke indregnet ændringer i dagsværdien.

6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Selskabet har indgået renteswapaftaler til fastrentesikring med en hovedstol på kr. 2.200.000.

Dagsværdien af renteswapaftaler kr. 239.324 er indregnet på egenkapitalen som sikringsinstrumenter og under andre tilgodehavender i balancen.

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Heva Holding Herning ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

Kautions-, pensions- og garantiforpligtelser herudover andrager kr. 0

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret et ejerpantebrev kr. 2.700.000 med pant i grunde og bygninger til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut. Restgælden udgør pr. 30/6-2022 kr. 2.057.119, og den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør kr. 2.874.426.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser herudover andrager kr. 0.

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsregnskabet for Vang Boliger ApS for 2021/22 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for regnskabsklasse C-selskaber.

Det er selskabets første regnskabsår, hvorfor resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter ikke indeholder sammenligningstal. Årsregnskabet aflægges i danske kroner.

Afledte finansielle instrumenter

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer som en del af kostprisen for de pågældende regnskabsposter.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, investeringsejendommens driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

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

Investeringsjendommens driftsomkostninger

Investeringsjendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration, revisor mv.

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 prioritetslån 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.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabet er sambeskattet med Heva Holding Herning ApS. Årets sambeskatningsbidrag er medtaget i resultatopgørelsen og er afregnet via administrationselskabet.

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i selskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Småaktiver og aktiver med kort levetid, som enkeltvis og akkumuleret er uvæsentlige, indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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 ejendomme 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.

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.

Egenkapital

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en begivenhed indtruffet senest på balancedagen har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at der må afgives økonomiske fordele for at indfri forpligtelsen.

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, 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.

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 følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

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.