

Vang Boliger ApS

**Teglvænget 107 F
7400 Herning**

CVR-nr. 42 42 12 78

ÅRSRAPPORT

2022/23

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling

den 3 / 10 2023

Glenn Mølgaard Hedevang
dirigent

Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023

Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2022 - 30. juni 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 3 / 10 2023

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 1. juli 2022 - 30. juni 2023 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 3 / 10 2023

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: 1. juli - 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.

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

1. juli - 30. juni

Note	2022/23	2021/22 kr. 1.000
BRUTTOFORTJENESTE	153.633	236
DRIFTSRESULTAT	153.633	236
Andre finansielle indtægter	26.322	0
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-2.500	-3
Andre finansielle omkostninger	-93.873	-60
RESULTAT FØR SKAT	83.582	173
Skat af årets resultat.....	-18.399	-38
ÅRETS RESULTAT	65.183	135
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....	65.183	135
DISPONERET I ALT	65.183	135

Balance 30. juni
AKTIVER

Note	2023	2022 kr. 1.000
2 Grunde og bygninger	2.874.424	2.878
Materielle anlægsaktiver	2.874.424	2.878
ANLÆGSAKTIVER	2.874.424	2.878
Andre tilgodehavender	308.837	239
Tilgodehavender	308.837	239
OMSÆTNINGSAKTIVER	308.837	239
AKTIVER	3.183.261	3.117

Balance 30. juni**PASSIVER**

Note	2023	2022 kr. 1.000
Virksomhedskapital.....	200.000	200
Dagsværdireserve for sikringstransaktioner	240.892	187
Overført resultat.....	200.066	135
EGENKAPITAL.....	640.958	522
Prioritetsgæld.....	1.947.585	2.021
Deposita.....	95.670	77
3 Langfristede gældsforpligtelser.....	2.043.255	2.098
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	73.400	73
Kreditinstitutter	115.334	37
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	6.800	3
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	12.500	13
Gæld til tilknyttede virksomheder	125.000	128
4 Selskabsskat.....	33.682	91
Anden gæld.....	132.332	24
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	0	128
Kortfristede gældsforpligtelser	499.048	497
GÆLDSFORPLIGTELSE	2.542.303	2.595
PASSIVER	3.183.261	3.117

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

6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2023	2022 kr. 1.000
Virksomhedskapital primo	200.000	200
Virksomhedskapital ultimo	200.000	200
Dagsværdireserve for sikringstransaktioner primo.....	186.656	0
Årets tilgang	54.236	187
Dagsværdireserve for sikringstransaktioner ultimo	240.892	187
Overført resultat, primo	134.883	0
Årets resultat.....	65.183	135
Overført resultat ultimo.....	200.066	135
EGENKAPITAL.....	640.958	522

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 9,6%.

Følsomhedsanalyse:

Stigning i afkastkrav på 0,5% medfører fald i ejendomsværdi på afrundet kr. 141.000.

Fald i afkastkrav op 0,5% medfører stigning i ejendomsværdi på afrundet kr. 158.000.

	Grunde og bygninger
2 Materielle anlægsaktiver	
Kostpris 1. juli 2022	2.874.424
Årets tilgang	0
Afgang	0
Kostpris 30. juni 2023.....	2.874.424
Af-/nedskrivninger 1. juli 2022	0
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver	0
Af-/nedskrivninger	0
Af-/nedskrivninger 30. juni 2023.....	0
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023	2.874.424

	1/7 2022	30/6 2023	Afdrag	Restgæld
	Gæld i alt	Gæld i alt	næste år	efter 5 år
3 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld.....	2.093.223	2.020.985	73.400	1.686.200
Deposita.....	76.530	95.670	0	0
	2.169.753	2.116.655	73.400	1.686.200

Noter

	2023	2022 kr. 1.000
4 Selskabsskat		
Selskabsskat, primo	90.684	0
Skat af årets resultat.....	33.675	91
Betalt indkomstskat i regnskabsåret	-90.677	0
	33.682	91
	33.682	91

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. 308.837 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. 30/6-2023 kr. 2.020.985, 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 2022/23 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for regnskabsklasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og 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.

Investeringsejendommens driftsomkostninger

Investeringsejendommens 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.

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

Anvendt regnskabspraksis

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 investeringsjendommene divideret med investeringsjendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

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

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede pengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

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

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

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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Glenn Mølgaard Hedevang (CPR valideret)

Direktionsmedlem

Serienummer: 0a1da17d-df81-46d2-aafe-d1edcc7af91a

IP: 188.114.xxx.xxx

2023-10-06 17:22:21 UTC



Glenn Mølgaard Hedevang (CPR valideret)

Dirigent

Serienummer: 0a1da17d-df81-46d2-aafe-d1edcc7af91a

IP: 188.114.xxx.xxx

2023-10-06 17:22:21 UTC



Erik Hedevang (CPR valideret)

Direktionsmedlem

Serienummer: 9e909f5c-dfc8-4909-890c-2fb00204963b

IP: 178.157.xxx.xxx

2023-10-09 17:27:56 UTC



Jan Heesgaard

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Blicher Revision & Rådgivning

Serienummer: PID:9208-2002-2-145492292106

IP: 178.157.xxx.xxx

2023-10-09 20:15:47 UTC



Penneo dokumentnøgle: VJQ4J-5SE3N-B3PTS-ENVFJ-DC5OU-5KPHZ

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>