

VEST & VANG ApS

Sølystgade 7
8000 Aarhus C

CVR-nr. 36 39 17 90

Årsrapport for 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 6. maj 2025

dirigent Michael Christensen

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Noter	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for VEST & 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 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 6. maj 2025

Direktion

Ole Westergaard-Jensen
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i VEST & VANG ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for VEST & VANG ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden 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 virksomheden 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 revisors 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 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 årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 6. maj 2025

Aros
statsautoriserede revisorer I/S
CVR-nr. 29 69 00 65

Morten Boye Ballum Birkebæk
statsautoriseret revisor
mne34278

Selskabsoplysninger

Selskabet	VEST & VANG ApS Sølystgade 7 8000 Aarhus C
	CVR-nr.: 36 39 17 90
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2024
	Stiftet: 28. september 2014
	Regnskabsår: 10. regnskabsår
	Hjemsted: Aarhus
Direktion	Ole Westergaard-Jensen, direktør
Revisor	Aros statsautoriserede revisorer I/S Værkmestergade 3. 4, sal 8000 Aarhus

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for VEST & VANG ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2024 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, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Anvendt regnskabspraksis

Indtægter af kapitalinteresser

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og 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

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendomme til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav., der afspejler markedets akutte afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelses under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme"

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af investeringsejendomme".

Anvendt regnskabspraksis

Kapitalinteresser

Kapitalinteresser indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en målemetode

I balancen indregnes kapitalinteresser til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter ejervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Nettoopskrivning af kapitalinteresser overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i kapitalinteresser.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Periodeafgrænsningsposter

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

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede værdipapirer måles til dagsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i selskabets årsregnskab omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder, kapitalinteresser og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår udloddet for regnskabsåret, indregnes under gældsforpligtelser.

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 gældsmetode 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 nettorealisation sværdi.

Gældsforpligtelser

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>2024</u>	<u>2023</u>
		kr.	kr.
Bruttofortjeneste		168.578	-167.563
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		80.000	79.375
Resultat før finansielle poster		248.578	-88.188
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		100.742	97.650
Finansielle indtægter		13.907	62.866
Finansielle omkostninger		-34.295	-35.214
Resultat før skat		328.932	37.114
Skat af årets resultat		-55.534	25.019
Årets resultat		273.398	62.133
Foreslået udbytte		200.000	300.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		-499.258	-97.650
Overført resultat		572.656	-140.217
		273.398	62.133

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
Aktiver			
Investerings-ejendomme	1	3.200.000	3.120.000
Materielle anlægsaktiver		3.200.000	3.120.000
Kapitalandele i kapitalinteresser	2	3.852.850	4.052.108
Finansielle anlægsaktiver		3.852.850	4.052.108
Anlægsaktiver i alt		7.052.850	7.172.108
Andre tilgodehavender		7.192	13.726
Selskabsskat		536	5.176
Periodeafgrænsningsposter		0	534
Tilgodehavender		7.728	19.436
Værdipapirer		224.225	351.763
Værdipapirer		224.225	351.763
Likvide beholdninger		321.363	112.186
Omsætningsaktiver i alt		553.316	483.385
Aktiver i alt		7.606.166	7.655.493

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Andre reserver		3.842.850	4.146.808
Overført resultat		2.046.556	1.669.200
Foreslået udbytte for regnskabsåret		<u>200.000</u>	<u>300.000</u>
Egenkapital		<u>6.139.406</u>	<u>6.166.008</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>54.404</u>	<u>4.046</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>54.404</u>	<u>4.046</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>1.191.978</u>	<u>1.275.253</u>
Langfristede gældsforpligtelser	3	<u>1.191.978</u>	<u>1.275.253</u>
Kreditinstitutter	3	83.410	81.146
Leverandører af varer og tjenesteydelser		21.968	11.604
Anden gæld		<u>115.000</u>	<u>117.436</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>220.378</u>	<u>210.186</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>1.412.356</u>	<u>1.485.439</u>
Passiver i alt		<u>7.606.166</u>	<u>7.655.493</u>
Hovedaktivitet	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Noter

1 Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2024	3.100.455
Kostpris 31. december 2024	3.100.455
Opskrivninger 1. januar 2024	19.545
Årets opskrivninger	80.000
Opskrivninger 31. december 2024	99.545
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	3.200.000

Dagsværdien af investeringsejendomme udgør 3.200 t.kr. pr. 31. december 2024. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af de gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5%-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 210 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 242 t.kr.

	2024 kr.	2023 kr.
2 Kapitalandele i kapitalinteresser		
Kostpris 1. januar 2024	10.000	10.000
Kostpris 31. december 2024	10.000	10.000
Værdireguleringer 1. januar 2024	4.042.108	4.244.458
Årets resultat	100.742	97.650
Udbytte modtaget	-300.000	-300.000
Værdireguleringer 31. december 2024	3.842.850	4.042.108
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	3.852.850	4.052.108

Noter

3 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	kr.	kr.
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	866.463	954.593
Mellem 1 og 5 år	<u>325.515</u>	<u>320.660</u>
Langfristet del	1.191.978	1.275.253
Inden for et år	<u>-83.410</u>	<u>-81.146</u>
	<u>1.108.568</u>	<u>1.194.107</u>

4 Hovedaktivitet

Selskabets formål består i investering og drift af fast ejendom, herunder at eje kapitalandele i tilsvarende virksomheder.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.275.388 kr., er der udgivet pantebrev nominelværdi pr. 31. december 2024 udgør 1.760.000 kr. Med pant i investeringsejendom regnskabsmæssig værdi 3.200.000 kr.

Til sikkerhed for mellemværende med ejerforening er tinglyst pantstiftende byrde 40.000 kr., med pant i investeringsejendom regnskabsmæssig værdi på 3.200.000 kr.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

Michael Thor Christensen

Navn returneret af MitId: Michael Thor Christensen
Dirigent
ID: 9d8ee1d3-bd66-43b7-9656-98feadf09ef4
IP-adresse: 86.58.220.158:45054
Dato for underskrift: 07-05-2025 12:44:37 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId



Morten Boye Ballum Birkebæk

Navn returneret af MitId: Morten Boye Ballum Birkebæk
Revisor
ID: abbe4766-ee02-4dd2-8abc-64d8f6f698d6
IP-adresse: 85.191.20.176:12715
Dato for underskrift: 07-05-2025 06:26:53 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId



Ole Westergaard-Jensen

Navn returneret af MitId: Ole Westergaard-Jensen
Direktion
ID: d4ff30f8-2ed6-4e4b-8aee-627942fda31a
IP-adresse: 83.94.204.24:20321
Dato for underskrift: 07-05-2025 08:05:30 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId



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.

This document has esignatur Agreement-ID: bfa423ghngM252535258