

Aarhus:
Værkmestergade 3, 4. sal
8000 Aarhus C

København:
Øster Allé 56, Tårn F1, 3. sal
2100 København Ø

Telefon 86 270 271
Telefax 86 270 279

E-mail: aros@arosrevision.dk
www.arosrevision.dk

VEST & VANG ApS

Sølystgade 7
8000 Aarhus C

CVR-nr. 36 39 17 90

Årsrapport for 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 25. april 2026

dirigent Michael Thor Christensen

Fortegnelse over interessenter kan indhentes hos interessentskabet

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	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 2025 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 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 25. april 2026

Direktion

Michael Thor Christensen
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 2025 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 revisoreres 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 25. april 2026

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.: 36391790

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2025

Stiftet: 28. september 2014

Regnskabsår: 11. regnskabsår

Hjemsted: Aarhus

Direktion

Michael Thor Christensen, direktør

Revisor

Aros statsautoriserede revisorer I/S

CVR-nr.: 29690065

Værkmestergade 3, 4 sal

8000 Aarhus C

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for VEST & VANG ApS for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2025 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.

Indtægter fra salg af handelsvarer og færdigvarer, indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Andre eksterne omkostninger

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

Indtægter af kapitalinteresser

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte kapitalinteressers resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

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 finansiel 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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens 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 systematisk afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

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 gælds metode 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 nettorealisationsværdi.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
Bruttofortjeneste		174.617	168.578
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-98.437	80.000
Resultat før finansielle poster		76.180	248.578
Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser		354.858	100.742
Finansielle indtægter		3.293	13.907
Finansielle omkostninger		-115.230	-34.295
Resultat før skat		319.101	328.932
Skat af årets resultat		17.860	-55.534
Årets resultat		336.961	273.398
Foreslået udbytte		2.600.000	200.000
Ekstraordinært udbytte		400.000	0
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		-645.142	-499.258
Overført resultat		-2.017.897	572.656
		336.961	273.398

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	2	0	3.200.000
Materielle anlægsaktiver		<u>0</u>	<u>3.200.000</u>
Kapitalandele i kapitalinteresser	3	4.007.708	3.852.850
Finansielle anlægsaktiver		<u>4.007.708</u>	<u>3.852.850</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>4.007.708</u>	<u>7.052.850</u>
Andre tilgodehavender		3.230.720	7.192
Udskudt skatteaktiv		3.584	0
Selskabsskat		0	536
Tilgodehavender		<u>3.234.304</u>	<u>7.728</u>
Værdipapirer		0	224.225
Værdipapirer		<u>0</u>	<u>224.225</u>
Likvide beholdninger		<u>148.074</u>	<u>321.363</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>3.382.378</u>	<u>553.316</u>
Aktiver i alt		<u><u>7.390.086</u></u>	<u><u>7.606.166</u></u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Andre reserver		3.197.708	3.842.850
Overført resultat		28.659	2.046.556
Foreslået udbytte for regnskabsåret		<u>2.600.000</u>	<u>200.000</u>
Egenkapital		<u>5.876.367</u>	<u>6.139.406</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>0</u>	<u>54.404</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>0</u>	<u>54.404</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>1.127.266</u>	<u>1.191.978</u>
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>1.127.266</u>	<u>1.191.978</u>
Kreditinstitutter	4	84.556	83.410
Leverandører af varer og tjenesteydelser		145.087	21.968
Selskabsskat		39.510	0
Anden gæld		<u>117.300</u>	<u>115.000</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>386.453</u>	<u>220.378</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>1.513.719</u>	<u>1.412.356</u>
Passiver i alt		<u>7.390.086</u>	<u>7.606.166</u>
Hovedaktivitet	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Noter

	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
1 Personaleomkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>

2 Materielle anlægsaktiver

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2025	3.100.455
Afgang i årets løb	<u>-3.100.455</u>
Kostpris 31. december 2025	<u>0</u>
Opskrivninger 1. januar 2025	99.545
Årets opskrivninger	<u>-99.545</u>
Opskrivninger 31. december 2025	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	<u><u>0</u></u>

Der foreligger underskrevet salgsaftale vedrørende selskabets investeringsejendom pr. 31/12/2025

	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
3 Kapitalandele i kapitalinteresser		
Kostpris 1. januar 2025	<u>10.000</u>	<u>10.000</u>
Kostpris 31. december 2025	<u>10.000</u>	<u>10.000</u>
Værdireguleringer 1. januar 2025	3.842.850	4.042.108
Årets resultat	354.858	100.742
Udbytte modtaget	<u>-200.000</u>	<u>-300.000</u>
Værdireguleringer 31. december 2025	<u>3.997.708</u>	<u>3.842.850</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	<u><u>4.007.708</u></u>	<u><u>3.852.850</u></u>

Noter

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	kr.	kr.
4 Langfristede gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	777.111	866.463
Mellem 1 og 5 år	<u>350.155</u>	<u>325.515</u>
Langfristet del	1.127.266	1.191.978
Inden for et år	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>1.127.266</u>	<u>1.191.978</u>

5 Hovedaktivitet

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

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.211.822 kr., er der udgivet pantebrev nominelværdi pr. 31. december 2025 udgør 1.760.000 kr. Med pant i investeringsejendomens værdi på 3.225.000 kr.

Til sikkerhed for mellemværende med ejerforening er tinglyst pantstiftende byrde 40.000 kr., med pant i investeringsejendomens værdi på 3.225.000 kr.