

# Ejendomsselskabet Vesp ApS

Snitingshøj 33, Vilsund  
7700 Thisted

CVR-nr. 40 97 83 05

## Årsrapport for 2022



**REVISION LIMFJORD**

FORRETNING FRYDER

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 21. april 2023

---

Jesper Vejling Vestergaard  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

|                                                | Side |
|------------------------------------------------|------|
| <b>Påtegninger</b>                             |      |
| Ledelsespåtegning                              | 3    |
| Revisors erklæring om opstilling af årsrapport | 4    |
| <b>Ledelsesberetning</b>                       |      |
| Selskabsoplysninger                            | 5    |
| Ledelsesberetning                              | 6    |
| <b>Årsregnskab</b>                             |      |
| Anvendt regnskabspraksis                       | 7    |
| Resultatopgørelse                              | 9    |
| Balance                                        | 10   |
| Egenkapitalopgørelse                           | 12   |
| Noter                                          | 13   |

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Ejendomsselskabet Vesp ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Thisted, den 6. februar 2023

### Direktion

Jesper Vejling Vestergaard  
direktør

Peter Emanuel Vestergaard  
direktør

### Bestyrelse

Martin Vestergaard  
formand

Johnny Bülow Pedersen

Carsten Strøm Jensen

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Vesp ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Ejendomsselskabet Vesp ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten 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 vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Thisted, den 6. februar 2023

### REVISION LIMFJORD

**Godkendt Revisionspartnerselskab**

CVR-nr. 41 45 45 55

Allan Galsgaard  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34272

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Ejendomsselskabet Vesp ApS  
Snitingshøj 33, Vilsund  
7700 Thisted

CVR-nr.: 40 97 83 05

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022

Hjemsted: Thisted

### Bestyrelse

Martin Vestergaard, formand  
Johnny Bülow Pedersen  
Carsten Strøm Jensen

### Direktion

Jesper Vejling Vestergaard, direktør  
Peter Emanuel Vestergaard, direktør

### Revisor

REVISION LIMFJORD  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Bødkervej 12  
7700 Thisted

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet består i at eje ejendomme der anvendes til udlejning samt anden i forbindelse hermed stående virksomhed

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på kr. 44.960, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 331.666.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Vesp ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022 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 og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### 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 godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

|                  | Brugstid | Restværdi |
|------------------|----------|-----------|
| Øvrige bygninger | 50 år    | 4 %       |

Aktiver med en kostpris på under kr. 31.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### 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 nettorealiseringsværdi.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

#### 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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige 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

|                                        | Note | 2022<br>kr.    | 2021<br>kr.    |
|----------------------------------------|------|----------------|----------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>               |      | <b>179.220</b> | <b>319.774</b> |
| Afskrivninger                          |      | -58.348        | -57.049        |
| <b>Resultat før finansielle poster</b> |      | <b>120.872</b> | <b>262.725</b> |
| Finansielle indtægter                  |      | 89             | 0              |
| Finansielle omkostninger               | 1    | -63.144        | -72.376        |
| <b>Resultat før skat</b>               |      | <b>57.817</b>  | <b>190.349</b> |
| Skat af årets resultat                 |      | -12.857        | -41.868        |
| <b>Årets resultat</b>                  |      | <b>44.960</b>  | <b>148.481</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b> |      |                |                |
| Overført resultat                      |      | 44.960         | 148.481        |
|                                        |      | <b>44.960</b>  | <b>148.481</b> |

## Balance 31. december 2022

|                                 | Note | 2022<br>kr.      | 2021<br>kr.      |
|---------------------------------|------|------------------|------------------|
| <b>Aktiver</b>                  |      |                  |                  |
| <b>Anlægsaktiver</b>            |      |                  |                  |
| Grunde og bygninger             |      | 3.994.295        | 3.946.182        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b> |      | <b>3.994.295</b> | <b>3.946.182</b> |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>      |      | <b>3.994.295</b> | <b>3.946.182</b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b>        |      |                  |                  |
| Likvide beholdninger            |      | 0                | 189.463          |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>  |      | <b>0</b>         | <b>189.463</b>   |
| <b>Aktiver i alt</b>            |      | <b>3.994.295</b> | <b>4.135.645</b> |

## Balance 31. december 2022

|                                                    | Note | 2022<br>kr.      | 2021<br>kr.      |
|----------------------------------------------------|------|------------------|------------------|
| <b>Passiver</b>                                    |      |                  |                  |
| <b>Egenkapital</b>                                 |      |                  |                  |
| Virksomhedskapital                                 |      | 50.000           | 50.000           |
| Overført resultat                                  |      | 281.666          | 236.706          |
| <b>Egenkapital</b>                                 | 2    | <b>331.666</b>   | <b>286.706</b>   |
| Hensættelse til udskudt skat                       |      | 66.951           | 54.094           |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>                |      | <b>66.951</b>    | <b>54.094</b>    |
| Gæld til realkreditinstitutter                     |      | 1.936.102        | 2.050.755        |
| Gældsbreve                                         |      | 1.350.000        | 1.600.000        |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>             | 3    | <b>3.286.102</b> | <b>3.650.755</b> |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 3    | 114.652          | 114.095          |
| Banker                                             |      | 35.310           | 0                |
| Selskabsskat                                       |      | 0                | 13.596           |
| Anden gæld                                         |      | 93.614           | 16.399           |
| Deposita                                           |      | 66.000           | 0                |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>             |      | <b>309.576</b>   | <b>144.090</b>   |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                    |      | <b>3.595.678</b> | <b>3.794.845</b> |
| <b>Passiver i alt</b>                              |      | <b>3.994.295</b> | <b>4.135.645</b> |
| Eventualforpligtelser                              | 4    |                  |                  |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser              | 5    |                  |                  |

## Egenkapitalopgørelse

|                                      | Virksomheds-<br>kapital<br>kr. | Overført<br>resultat<br>kr. | I alt<br>kr.   |
|--------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------|----------------|
| Egenkapital 1. januar 2022           | 50.000                         | 236.706                     | 286.706        |
| Årets resultat                       | 0                              | 44.960                      | 44.960         |
| <b>Egenkapital 31. december 2022</b> | <b>50.000</b>                  | <b>281.666</b>              | <b>331.666</b> |

## Noter

|                                   | 2022<br>kr.   | 2021<br>kr.   |
|-----------------------------------|---------------|---------------|
| <b>1 Finansielle omkostninger</b> |               |               |
| Andre finansielle omkostninger    | 63.144        | 72.376        |
|                                   | <b>63.144</b> | <b>72.376</b> |

**2 Egenkapital**

Virksomhedskapitalen har udviklet sig således:

|                                   | 2022<br>kr.   | 2021<br>kr.   | 2020<br>kr.   | 2019<br>kr. | 2018<br>kr. |
|-----------------------------------|---------------|---------------|---------------|-------------|-------------|
| Virksomhedskapital 1. januar 2022 | 50.000        | 50.000        | 0             | 0           | 0           |
| Tilgang i året                    | 0             | 0             | 50.000        | 0           | 0           |
| <b>Virksomhedskapital</b>         | <b>50.000</b> | <b>50.000</b> | <b>50.000</b> | <b>0</b>    | <b>0</b>    |

**3 Langfristede gældsforpligtelser**

|                                | Gæld<br>1. januar<br>2022<br>kr. | Gæld<br>31. december<br>2022<br>kr. | Afdrag<br>næste år<br>kr. | Restgæld<br>efter 5 år<br>kr. |
|--------------------------------|----------------------------------|-------------------------------------|---------------------------|-------------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 2.164.850                        | 2.050.754                           | 114.652                   | 1.471.868                     |
| Gældsbreve                     | 1.600.000                        | 1.350.000                           | 0                         | 1.350.000                     |
|                                | <b>3.764.850</b>                 | <b>3.400.754</b>                    | <b>114.652</b>            | <b>2.821.868</b>              |

**4 Eventualforpligtelser**

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

**5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 2.051, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør t.kr. 3.994.

# 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.”

## Jesper Vejling Vestergaard (CPR valideret)

Direktør

Serienummer: debdfa3-13af-41ea-9d2a-a6d4d4b97e6c

IP: 37.97.xxx.xxx

2023-04-22 07:26:15 UTC



## Martin Vestergaard (CPR valideret)

Bestyrelsesformand

Serienummer: 8b2f51b8-b434-4d49-b825-01c112976c55

IP: 80.62.xxx.xxx

2023-04-23 18:47:00 UTC



## Johnny Bülow Pedersen (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 9b8504dc-eb20-46a6-9773-952059b73b10

IP: 5.33.xxx.xxx

2023-04-24 10:55:18 UTC



## Peter Emanuel Vestergaard (CPR valideret)

Direktør

Serienummer: 938c6671-db29-489d-a54a-62352d3bd7c2

IP: 77.213.xxx.xxx

2023-04-28 12:42:43 UTC



## Carsten Strøm Jensen (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 097ae70e-540a-4296-a2dd-078c53ef6c91

IP: 178.157.xxx.xxx

2023-05-01 12:45:04 UTC



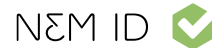
## Allan Galsgaard (CVR valideret)

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:41454555-RID:99771140

IP: 194.182.xxx.xxx

2023-05-01 12:46:06 UTC



Penneo dokumentnøgle: UQHIZ-42V53-EX8LU-UOZLY-GYKJA-OYBEG

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 tidsstempet 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>

# 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.”

**Jesper Vejling Vestergaard (CPR valideret)**

**Dirigent**

Serienummer: `debedfa3-13af-41ea-9d2a-a6d4d4b97e6c`

IP: `77.213.xxx.xxx`

2023-05-03 15:01:34 UTC



Penneo dokumentnøgle: UQHIZ-42V53-EX8LU-UOZLY-GYKJA-OYBEG

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 tidsstempelt 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](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

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