

---

# ***VICH 4918 A/S***

Ny Vestergade 7, 1471 København K

## **Årsrapport for 2021**

---

CVR-nr. 20 03 90 35

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 11/07 2022

Mikael Lunøe  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 3

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 4

Balance 31. december 5

Egenkapitalopgørelse 7

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 8

Noter til årsregnskabet 9

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for VICH 4918 A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2021.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 11. juli 2022

## Direktion

Mikael Lunøe

## Bestyrelse

Troels Askerud

Mikael Lunøe

Adam Lunøe

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i VICH 4918 A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for VICH 4918 A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse 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 revisorerers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper vedrørende 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 11. juli 2022

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Hans Jørgen Andersen

statsautoriseret revisor

mne30211

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	VICH 4918 A/S Ny Vestergade 7 1471 København K  CVR-nr.: 20 03 90 35 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: København
<b>Bestyrelse</b>	Troels Askerud Mikael Lunøe Adam Lunøe
<b>Direktion</b>	Mikael Lunøe
<b>Revisor</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Platanvej 4 7400 Herning
<b>Pengeinstitut</b>	Spar Nord Bank A/S Rådhuspladsen 75 1550 København V

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2021 DKK	2020 DKK
<b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b>		<b>1.021.962</b>	<b>771.935</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		-322.028	-236.706
<b>Bruttofortjeneste efter værdireguleringer</b>		<b>699.934</b>	<b>535.229</b>
Personaleomkostninger	2	-173.285	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>526.649</b>	<b>535.229</b>
Finansielle indtægter	3	109.931	285.668
Finansielle omkostninger		-334.874	-192.412
<b>Resultat før skat</b>		<b>301.706</b>	<b>628.485</b>
Skat af årets resultat	4	-64.830	-138.266
<b>Årets resultat</b>		<b>236.876</b>	<b>490.219</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		236.876	490.219
		<b>236.876</b>	<b>490.219</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Investeringsejendomme		31.250.000	31.250.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>31.250.000</b>	<b>31.250.000</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		333	333
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>333</b>	<b>333</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>31.250.333</b>	<b>31.250.333</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		280.354	275.608
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		6.143.713	5.070.790
Andre tilgodehavender		3.291.126	3.142.737
<b>Tilgodehavender</b>		<b>9.715.193</b>	<b>8.489.135</b>
<b>Værdipapirer</b>		<b>0</b>	<b>1.196.195</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>624.384</b>	<b>598.714</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>10.339.577</b>	<b>10.284.044</b>
<b>Aktiver</b>		<b>41.589.910</b>	<b>41.534.377</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		12.034.552	11.797.676
<b>Egenkapital</b>		<b>12.534.552</b>	<b>12.297.676</b>
Hensættelse til udskudt skat		4.042.585	3.977.755
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>4.042.585</b>	<b>3.977.755</b>
Gæld til realkreditinstitutter		23.463.305	24.462.280
<b>Langfristet gæld</b>	6	<b>23.463.305</b>	<b>24.462.280</b>
Gæld til realkreditinstitutter	6	1.003.358	288.985
Modtagne forudbetalinger fra kunder		35.000	35.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		163.694	125.120
Anden gæld		347.416	347.561
<b>Kortfristet gæld</b>		<b>1.549.468</b>	<b>796.666</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>25.012.773</b>	<b>25.258.946</b>
<b>Passiver</b>		<b>41.589.910</b>	<b>41.534.377</b>
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Nærtstående parter	8		
Anvendt regnskabspraksis	9		



## Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital 1. januar	500.000	11.797.676	12.297.676
Årets resultat	0	236.876	236.876
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>500.000</b>	<b>12.034.552</b>	<b>12.534.552</b>

## Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Årets resultat		236.876	490.219
<b>Pengestrømme fra drift før finansielle poster</b>		<b>236.876</b>	<b>490.219</b>
Renteindbetalinger og lignende		109.931	285.668
Renteudbetalinger og lignende		-177.181	-192.411
<b>Pengestrømme fra ordinær drift</b>		<b>169.626</b>	<b>583.476</b>
Betalt selskabsskat		0	56.032
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>		<b>169.626</b>	<b>639.508</b>
Køb af materielle anlægsaktiver		-322.028	-236.706
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>		<b>-322.028</b>	<b>-236.706</b>
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-284.602	-52.669
Tilbagebetaling af gæld til tilknyttede virksomheder		-6.143.713	-2.597.072
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>		<b>-6.428.315</b>	<b>-2.649.741</b>
<b>Ændring i likvider</b>		<b>-6.580.717</b>	<b>-2.246.939</b>
Likvider 1. januar		1.794.909	2.946.099
Kursregulering omsætningsværdipapirer		-157.693	0
<b>Likvider 31. december</b>		<b>-4.943.501</b>	<b>699.160</b>
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		624.384	598.714
Værdipapirer		0	1.196.195
<b>Likvider 31. december</b>		<b>624.384</b>	<b>1.794.909</b>
<b>Difference</b>		<b>-5.567.885</b>	<b>-1.095.749</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1 Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er investering samt administration og udlejning af fast ejendom.

	<u>2021</u> DKK	<u>2020</u> DKK
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	172.149	0
Andre omkostninger til social sikring	1.136	0
	<u><b>173.285</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>	<u><b>1</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	87.681	49.972
Andre finansielle indtægter	22.250	37.629
Valutakursreguleringer	0	198.067
	<u><b>109.931</b></u>	<u><b>285.668</b></u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	0	0
Årets udskudte skat	64.830	138.266
	<u><b>64.830</b></u>	<u><b>138.266</b></u>

# Noter til årsregnskabet

## 5 Aktiver der måles til dagsværdi

Investerings-  
ejendomme  

---

DKK

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Afkastkravet udgør 2,75 % for den andel af ejendommen, som anvendes til lejebolig, 4,50 % for andel som anvendes til retail og 3 % for andel som anvendes til kontor.

Markedslejerreguleringen er fastlagt til 1-3 % af den nuværende lejeindtægt.

Vedligeholdelsesomkostninger og øvrige driftsomkostninger er fastsat ud fra budget for 2022, som udgør TDKK 1.033 fordelt forholdsmæssigt på bygningen i forhold til anvendelsen.

## 6 Langfristet gæld

	<u>2021</u> DKK	<u>2020</u> DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	19.466.590	20.325.438
Mellem 1 og 5 år	3.996.715	4.136.842
Langfristet del	<u>23.463.305</u>	<u>24.462.280</u>
Inden for 1 år	1.003.358	288.985
	<b><u>24.466.663</u></b>	<b><u>24.751.265</u></b>

# Noter til årsregnskabet

	2021 DKK	2020 DKK
<b>7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Realkreditpantebrev på TDKK 24.904 med sikkerhed i Investeringsjendomme med en regnskabsmæssig værdi på	31.250.000	31.250.000
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Ejerpantebrev på TDKK 9.096 i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på	31.250.000	31.250.000

## Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for A/S af 1. juli 1995, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytte-skat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

## 8 Nærtstående parter

### Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet

Navn	Hjemsted
A/S af 24. juli 1995	København

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for VICH 4918 A/S for 2021 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2021 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved udlejning af bygninger indregnes i resultatopgørelsen i henhold til gældende kontrakter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til kontorhold mv.

### Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et samdrag af huslejeindtægter og andre eksterne omkostninger.

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer samt kursregulering på værdipapirer.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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 A/S af 24. juli 1995, der anvendes som administrationsselskab. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Dagsværdien af opgøres efter en afkastmodel eller valuarvurdering.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætning-

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

ger.

### **Afkastbaseret model**

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december 2021 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Afkastkravet udgør 3,25 % for den andel af ejendommen, som anvendes til lejebolig, 4,50 % for andel som anvendes til retail og 3,25 % for andel som anvendes til kontor.

Markedslejerereguleringen er fastlagt til 1-3 % af den nuværende lejeindtægt.

Vedligeholdelsesomkostninger og øvrige driftsomkostninger er fastsat ud fra budget for 2021, som udgør TDKK 969 fordelt forholdsmæssigt på bygningen i forhold til anvendelsen.

### **Nedskrivning af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### **Værdipapirer og kapitalandele**

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under anlægsaktiver, omfatter aktier, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

Kapitalandele, som ikke handles på et aktivt marked, måles til kostpris eller en lavere genindvindingsværdi.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.



# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

Udskudte skatteaktiver 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.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

### Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.