
VICH 4918 A/S

Ny Vestergade 7, 1471 København K

Årsrapport for 2022

CVR-nr. 20 03 90 35

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 14/7 2023

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

Noter til årsregnskabet 8

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2022.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 14. juli 2023

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 2022 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 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 14. juli 2023

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Hans Jørgen Andersen

statsautoriseret revisor

mne30211

Selskabsoplysninger

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2022 DKK	2021 DKK
Bruttotab før værdireguleringer		-6.220.267	1.021.962
Værdireguleringer af investeringsaktiver		14.381.491	-322.028
Bruttofortjeneste efter værdireguleringer		8.161.224	699.934
Personaleomkostninger	2	-148.707	-173.285
Resultat før finansielle poster		8.012.517	526.649
Finansielle indtægter	3	396.413	109.931
Finansielle omkostninger	4	-891.965	-334.874
Resultat før skat		7.516.965	301.706
Skat af årets resultat	5	-1.653.732	-64.830
Årets resultat		5.863.233	236.876

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		5.863.233	236.876
		5.863.233	236.876

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2022 DKK	2021 DKK
Investeringsejendomme		53.300.000	31.250.000
Materielle anlægsaktiver	6	53.300.000	31.250.000
Kapitalandele i associerede virksomheder	7	0	0
Andre værdipapirer og kapitalandele		333	333
Finansielle anlægsaktiver		333	333
Anlægsaktiver		53.300.333	31.250.333
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		266.018	280.354
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		23.497.502	6.143.713
Andre tilgodehavender		3.481.893	3.291.126
Tilgodehavender		27.245.413	9.715.193
Likvide beholdninger		93.297	624.384
Omsætningsaktiver		27.338.710	10.339.577
Aktiver		80.639.043	41.589.910

Balance 31. december

Passiver

	Note	2022 DKK	2021 DKK
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		13.404.313	12.034.552
Egenkapital		13.904.313	12.534.552
Hensættelse til udskudt skat		5.696.317	4.042.585
Hensættelser vedrørende kapitalandele i associerede virksomheder		1.293.472	0
Andre hensættelser	8	2.400.000	0
Hensatte forpligtelser		9.389.789	4.042.585
Gæld til realkreditinstitutter		22.512.714	23.463.305
Langfristet gæld	9	22.512.714	23.463.305
Gæld til realkreditinstitutter	9	1.008.017	1.003.358
Kreditinstitutter		15.981.753	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		35.000	35.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		338.154	163.694
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.183.734	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		9.700.000	0
Anden gæld		5.585.569	347.416
Kortfristet gæld		34.832.227	1.549.468
Gældsforpligtelser		57.344.941	25.012.773
Passiver		80.639.043	41.589.910
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	10		
Nærtstående parter	11		
Anvendt regnskabspraksis	12		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	500.000	12.034.552	12.534.552
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	-4.493.472	-4.493.472
Årets resultat	0	5.863.233	5.863.233
Egenkapital 31. december	500.000	13.404.313	13.904.313

Noter til årsregnskabet

1 Væsentligste aktiviteter

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

	<u>2022</u> DKK	<u>2021</u> DKK
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	146.875	172.149
Andre omkostninger til social sikring	1.832	1.136
	<u>148.707</u>	<u>173.285</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	363.502	87.681
Andre finansielle indtægter	32.911	22.250
	<u>396.413</u>	<u>109.931</u>
4 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	40.303	0
Andre finansielle omkostninger	851.662	334.874
	<u>891.965</u>	<u>334.874</u>
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	0
Årets udskudte skat	1.653.732	64.830
	<u>1.653.732</u>	<u>64.830</u>

Noter til årsregnskabet

6 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. januar	13.395.715
Tilgang i årets løb	7.668.509
Kostpris 31. december	<u>21.064.224</u>
Værdireguleringer 1. januar	17.854.285
Årets værdireguleringer	14.381.491
Værdireguleringer 31. december	<u>32.235.776</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>53.300.000</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på en afkastbaseret model og ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen revurderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien.

Afkastkravet udgør 4 - 5 % for ejendommen, som anvendes til lejebolig, kontor og anden erhverv. Markedslejerreguleringen er fastlagt til 1-3 % af den nuværende lejeindtægt. Vedligeholdelsesomkostninger og øvrige driftsomkostninger er fastsat ud budget for det kommende regnskabsår - efter gennemførelse af en større investering i ejendommen i regnskabsåret.

Noter til årsregnskabet

	2022 DKK	2021 DKK
7 Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. januar	0	0
Tilgang i årets løb	3.200.000	0
Kostpris 31. december	3.200.000	0
Værdireguleringer 1. januar	0	0
Andre reguleringer	-4.493.472	0
Værdireguleringer 31. december	-4.493.472	0
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	1.293.472	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december	0	0

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel
Carrington ApS	København	125.000	27%
Wood Wood Rockstrasse 4 GmbH	Berlin	186.400	27%
Carrington Retail ApS	København	80.000	27%
Carrington Enterprises Ltd.	London	47.575	27%

8 Andre hensættelser

Den hensatte forpligtelse vedr. købet af kapitalandele i associeret virksomhed.

Andre hensættelser	2.400.000	0
	2.400.000	0

Noter til årsregnskabet

9 Langfristet gæld

	2022	2021
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	18.446.187	19.466.590
Mellem 1 og 5 år	4.066.527	3.996.715
Langfristet del	22.512.714	23.463.305
Inden for 1 år	1.008.017	1.003.358
	23.520.731	24.466.663

10 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Realkreditpantebrev på TDKK 24.904 med sikkerhed i Investerings ejendomme med en regnskabsmæssig værdi på	53.300.000	31.250.000
--	------------	------------

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Ejerpantebrev på TDKK 24.096 i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på	53.300.000	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 administrations selskab 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.

Noter til årsregnskabet

11 Nærtstående parter

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet

Navn

Hjemsted

A/S af 24. juli 1995

København

Noter til årsregnskabet

12 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for VICH 4918 A/S for 2022 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 2022 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.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Noter til årsregnskabet

12 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 investeringsjendomme 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 investeringsjendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen.

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

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

12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

ger.

Afkastbaseret model

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december 2022 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.

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.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i associerede virksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i de associerede virksomheder.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Hvis moderselskabet har en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

Noter til årsregnskabet

12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en begivenhed indtruffet senest på balancedagen har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at der må afgives økonomiske fordele for at indfri forpligtelsen.

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.