



**Ejendomsaktieselskabet Vægten
A/S**

Adelgade 15, 5.
1304 København K
CVR-nr. 27966241

Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
18.05.2022

Carsten Kirstein
Dirigent

Indhold

| | |
|---|----|
| Virksomhedsoplysninger | 2 |
| Ledespåtegning | 3 |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 4 |
| Ledelsesberetning | 6 |
| Resultatopgørelse for 2021 | 7 |
| Balance pr. 31.12.2021 | 8 |
| Egenkapitalopgørelse for 2021 | 10 |
| Noter | 11 |
| Anvendt regnskabspraksis | 13 |

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsaktieselskabet Vægten A/S
Adelgade 15, 5.
1304 København K

CVR-nr.: 27966241
Hjemsted: København
Regnskabsår: 01.01.2021 - 31.12.2021

Bestyrelse

Leni Judy Helen Hansen
Carsten Kirstein
Lasse Hermann Hansen

Direktion

Carsten Kirstein, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
2300 København S

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 for Ejendomsaktieselskabet Vægten A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021.

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

Ledelsen vurderer, at årsrapporten opfylder betingelserne for at kunne fravælge revision. Vi indstiller derefter til generalforsamlingen, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 18.05.2022

Direktion

Carsten Kirstein
direktør

Bestyrelse

Leni Judy Helen Hansen

Carsten Kirstein

Lasse Hermann Hansen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Ejendomsaktieselskabet Vægten A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet Vægten A/S for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 18.05.2022

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Eigil Hansen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne9384

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets primære aktivitet består i erhvervelse, salg og udlejning af ejendomme.

Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat efter skat udgør et overskud på 498 t.kr. mod sidste års et overskud på 1.434 t.kr.

Selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en aktivmasse på 54.737 t.kr. og en egenkapital på 23.393 t.kr.

Ledelsen anser resultatet som forventet.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2021

| | Note | 2021 kr. | 2020 kr. |
|--|------|------------------|------------------|
| Bruttofortjeneste/-tab | | 1.591.368 | 3.530.985 |
| Personaleomkostninger | 1 | (755.204) | (754.762) |
| Af- og nedskrivninger | | (517.071) | (503.514) |
| Driftsresultat | | 319.093 | 2.272.709 |
| Andre finansielle indtægter | | 607.250 | 0 |
| Andre finansielle omkostninger | | (283.507) | (426.764) |
| Resultat før skat | | 642.836 | 1.845.945 |
| Skat af årets resultat | 2 | (144.661) | (412.215) |
| Årets resultat | | 498.175 | 1.433.730 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Ordinært udbytte for regnskabsåret | | 290.000 | 113.000 |
| Overført resultat | | 208.175 | 1.320.730 |
| Resultatdisponering | | 498.175 | 1.433.730 |

Balance pr. 31.12.2021

Aktiver

| | Note | 2021 kr. | 2020 kr. |
|---|------|-------------------|-------------------|
| Grunde og bygninger | | 27.486.623 | 27.065.813 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | | 185.543 | 218.799 |
| Materielle aktiver | 3 | 27.672.166 | 27.284.612 |
| Andre værdipapirer og kapitalandele | | 2.712.155 | 2.104.905 |
| Finansielle aktiver | | 2.712.155 | 2.104.905 |
| Anlægsaktiver | | 30.384.321 | 29.389.517 |
| Fremstillede varer og handelsvarer | | 20.240.018 | 12.658.974 |
| Varebeholdninger | | 20.240.018 | 12.658.974 |
| Andre tilgodehavender | | 23.240 | 201.700 |
| Tilgodehavende skat | | 63.533 | 0 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 22.000 | 20.655 |
| Tilgodehavender | | 108.773 | 222.355 |
| Likvide beholdninger | 4 | 4.003.439 | 7.403.211 |
| Omsætningsaktiver | | 24.352.230 | 20.284.540 |
| Aktiver | | 54.736.551 | 49.674.057 |

Passiver

| | Note | 2021 kr. | 2020 kr. |
|---|------|-------------------|-------------------|
| Virksomhedskapital | | 5.000.000 | 5.000.000 |
| Overført overskud eller underskud | | 18.102.628 | 17.894.453 |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret | | 290.000 | 113.000 |
| Egenkapital | | 23.392.628 | 23.007.453 |
| Udskudt skat | 5 | 47.132 | 250.691 |
| Andre hensatte forpligtelser | | 162.398 | 162.924 |
| Hensatte forpligtelser | | 209.530 | 413.615 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 29.393.194 | 24.417.636 |
| Anden gæld | | 1.453.201 | 1.245.424 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 6 | 30.846.395 | 25.663.060 |
| Kortfristet del af langfristede forpligtelser | 6 | 27.900 | 20.400 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 172.049 | 149.202 |
| Skyldig skat | | 0 | 267.514 |
| Anden gæld | 7 | 88.049 | 152.813 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 287.998 | 589.929 |
| Gældsforpligtelser | | 31.134.393 | 26.252.989 |
| Passiver | | 54.736.551 | 49.674.057 |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 8 | | |

Egenkapitalopgørelse for 2021

| | Virksomheds- kapital kr. | Overført overskud eller underskud kr. | Forslag til udbytte for regnskabsåret kr. | I alt kr. |
|---------------------------|--------------------------------|--|--|-------------------|
| Egenkapital primo | 5.000.000 | 17.894.453 | 113.000 | 23.007.453 |
| Udbetalt ordinært udbytte | 0 | 0 | (113.000) | (113.000) |
| Årets resultat | 0 | 208.175 | 290.000 | 498.175 |
| Egenkapital ultimo | 5.000.000 | 18.102.628 | 290.000 | 23.392.628 |

Noter

1 Personaleomkostninger

| | 2021 kr. | 2020 kr. |
|---|----------------|----------------|
| Gager og lønninger | 755.204 | 754.762 |
| | 755.204 | 754.762 |
| Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere | 3 | 3 |

2 Skat af årets resultat

| | 2021 kr. | 2020 kr. |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Aktuel skat | 336.467 | 267.514 |
| Ændring af udskudt skat | (203.559) | 144.701 |
| Regulering vedrørende tidligere år | 11.753 | 0 |
| | 144.661 | 412.215 |

3 Materielle aktiver

| | Grunde og bygninger kr. | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr. |
|-------------------------------------|-------------------------------|--|
| Kostpris primo | 31.659.686 | 346.280 |
| Tilgange | 904.625 | 0 |
| Kostpris ultimo | 32.564.311 | 346.280 |
| Af- og nedskrivninger primo | (4.593.873) | (127.481) |
| Årets afskrivninger | (483.815) | (33.256) |
| Af- og nedskrivninger ultimo | (5.077.688) | (160.737) |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 27.486.623 | 185.543 |

4 Likvide beholdninger

I likvide beholdninger indgår indestående hos Grundejernes Investeringsfond vedrørende Boligreguleringslovens § 18 b og udgør i alt 871.229 kr.

5 Udskudt skat

| | 2021 | 2020 |
|--|---------------|----------------|
| | kr. | kr. |
| Materielle aktiver | (1.094.350) | (986.620) |
| Varebeholdninger | 1.069.172 | 1.168.427 |
| Hensatte forpligtelser | (35.728) | (35.844) |
| Forpligtelser | (83.632) | (75.117) |
| Andre fradragsberettigede midlertidige forskelle | 191.670 | 179.845 |
| Udskudt skat i alt | 47.132 | 250.691 |

6 Langfristede forpligtelser

| | Forfald inden for 12 måneder 2021 kr. | Forfald inden for 12 måneder 2020 kr. | Forfald efter 12 måneder 2021 kr. | Restgæld efter 5 år 2021 kr. |
|--------------------------------|--|--|--|---|
| Gæld til realkreditinstitutter | 27.900 | 20.400 | 29.393.194 | 28.495.721 |
| Anden gæld | 0 | 0 | 1.453.201 | 1.453.201 |
| | 27.900 | 20.400 | 30.846.395 | 29.948.922 |

7 Anden gæld (kortfristet)

| | 2021 | 2020 |
|--|---------------|----------------|
| | kr. | kr. |
| Moms og afgifter | 47.486 | 22.820 |
| Skyldig løn, A-skat, sociale bidrag m.m. | 30.823 | 120.717 |
| Anden gæld i øvrigt | 9.740 | 9.276 |
| | 88.049 | 152.813 |

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld er der givet pant på 26.524 t.kr. i selskabets ejendomme under materielle anlægsaktiver og varelager. Den regnskabsmæssige værdi udgør pr. 31.12.2021: 27.487 t.kr. og 20.240 t.kr.

Der er givet ejerpantebrev overfor til ejendommenes tilknyttede ejerforeninger på nom. 297 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning (lejeindtægter), andre driftsindtægter, ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, 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.

Balancen**Materielle aktiver**

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

| | |
|---|-------|
| Bygninger | 50 år |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 5 år |

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Varebeholdninger

Varebeholdninger består af ejerlejligheder til videresalg og måles til kostpris, eller nettorealiseringsværdi, såfremt denne er lavere. Som følge af ejerlejlighedernes status som salgsbeholdning foretages der ikke driftsøkonomiske afskrivninger herpå.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Tilgodehavende og skyldig skat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter hensættelser til indvendig vedligeholdelse jf. lejelovens §22.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.