



**Ejendomsaktieselskabet Vægten  
A/S**

Nikolaj Plads 26  
1067 København K  
CVR-nr. 27966241

**Årsrapport 2019**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
08.05.2020

---

**Carsten Kirstein**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2019	7
Balance pr. 31.12.2019	8
Egenkapitalopgørelse for 2019	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Ejendomsaktieselskabet Vægten A/S

Nikolaj Plads 26

1067 København K

CVR-nr.: 27966241

Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

## Bestyrelse

Lasse Hermann Hansen, Formand

Carsten Kirstein

Leni Judy Helen Hansen

## Direktion

Carsten Kirstein

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

Postboks 1600

0900 København C

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 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. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 08.05.2020

## Direktion

**Carsten Kirstein**

## Bestyrelse

**Lasse Hermann Hansen**  
Formand

**Carsten Kirstein**

**Leni Judy Helen 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 01.01.2019 - 31.12.2019, 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. 31.12.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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 08.05.2020

### **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 underskud på 345 t.kr. mod sidste års et underskud på 248 t.kr.

Selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en aktivmasse på 47.819 t.kr. og en egenkapital på 21.684 t.kr.

## Begivenheder efter balancedagen

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

# Resultatopgørelse for 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>1.142.656</b>	<b>1.647.097</b>
Personaleomkostninger	1	(694.501)	(814.121)
Af- og nedskrivninger		(482.485)	(479.748)
<b>Driftsresultat</b>		<b>(34.330)</b>	<b>353.228</b>
Andre finansielle indtægter		41.681	73.139
Andre finansielle omkostninger		(449.801)	(724.952)
<b>Resultat før skat</b>		<b>(442.450)</b>	<b>(298.585)</b>
Skat af årets resultat	2	97.339	50.846
<b>Årets resultat</b>		<b>(345.111)</b>	<b>(247.739)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		110.600	108.000
Overført resultat		(455.711)	(355.739)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>(345.111)</b>	<b>(247.739)</b>



# Balance pr. 31.12.2019

## Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Grunde og bygninger		25.966.824	26.336.698
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		252.055	285.311
<b>Materielle aktiver</b>	3	<b>26.218.879</b>	<b>26.622.009</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		2.294.221	2.252.540
Andre tilgodehavender		1.028.133	1.095.215
<b>Finansielle aktiver</b>		<b>3.322.354</b>	<b>3.347.755</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>29.541.233</b>	<b>29.969.764</b>
Fremstillede varer og handelsvarer		16.019.809	15.610.384
<b>Varebeholdninger</b>		<b>16.019.809</b>	<b>15.610.384</b>
Andre tilgodehavender		26.937	5.615
Periodeafgrænsningsposter		33.784	36.801
<b>Tilgodehavender</b>		<b>60.721</b>	<b>42.416</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>2.196.900</b>	<b>2.794.731</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>18.277.430</b>	<b>18.447.531</b>
<b>Aktiver</b>		<b>47.818.663</b>	<b>48.417.295</b>

**Passiver**

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Virksomhedskapital		5.000.000	5.000.000
Overført overskud eller underskud		16.573.724	17.029.435
Forslag til udbytte for regnskabsåret		110.600	108.000
<b>Egenkapital</b>		<b>21.684.324</b>	<b>22.137.435</b>
Udskudt skat	4	105.990	203.329
Andre hensatte forpligtelser		259.361	260.877
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>365.351</b>	<b>464.206</b>
Gæld til realkreditinstitutter		24.411.371	24.347.539
Anden gæld		1.059.537	1.048.538
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>25.470.908</b>	<b>25.396.077</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	5	51.000	12.831
Leverandører af varer og tjenesteydelser		135.250	218.691
Anden gæld	6	111.830	188.055
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>298.080</b>	<b>419.577</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>25.768.988</b>	<b>25.815.654</b>
<b>Passiver</b>		<b>47.818.663</b>	<b>48.417.295</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

# Egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	5.000.000	16.067.087	108.000	21.175.087
Ændring i regnskabspraksis	0	962.348	0	962.348
<b>Korrigeret egenkapital primo</b>	<b>5.000.000</b>	<b>17.029.435</b>	<b>108.000</b>	<b>22.137.435</b>
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(108.000)	(108.000)
Årets resultat	0	(455.711)	110.600	(345.111)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>5.000.000</b>	<b>16.573.724</b>	<b>110.600</b>	<b>21.684.324</b>

# Noter

## 1 Personaleomkostninger

	2019 kr.	2018 kr.
Gager og lønninger	694.501	814.121
	<b>694.501</b>	<b>814.121</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>3</b>	<b>3</b>

## 2 Skat af årets resultat

	2019 kr.	2018 kr.
Ændring af udskudt skat	(97.339)	(50.846)
	<b>(97.339)</b>	<b>(50.846)</b>

## 3 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	30.011.084	346.280
Tilgange	79.355	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>30.090.439</b>	<b>346.280</b>
Af- og nedskrivninger primo	(3.674.386)	(60.969)
Årets afskrivninger	(449.229)	(33.256)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(4.123.615)</b>	<b>(94.225)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>25.966.824</b>	<b>252.055</b>

## 4 Udskudt skat

	2019 kr.	2018 kr.
Materielle aktiver	(883.882)	(790.305)
Varebeholdninger	1.420.214	1.420.214
Hensatte forpligtelser	(57.059)	(65.093)
Forpligtelser	(66.601)	(56.162)
Fremførbare skattemæssige underskud	(532.871)	(576.756)
Andre fradragsberettigede midlertidige forskelle	226.189	271.431
<b>Udskudt skat i alt</b>	<b>105.990</b>	<b>203.329</b>

## 5 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.	Forfald efter 12 måneder 2019 kr.	Restgæld efter 5 år 2019 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	51.000	12.831	24.411.371	24.209.130
Anden gæld	0	0	1.059.537	1.059.537
	<b>51.000</b>	<b>12.831</b>	<b>25.470.908</b>	<b>25.268.667</b>

## 6 Anden gæld

	2019 kr.	2018 kr.
Moms og afgifter	8.520	36.669
Skyldig løn, A-skat, sociale bidrag m.m.	30.654	26.016
Anden gæld i øvrigt	72.656	125.370
	<b>111.830</b>	<b>188.055</b>

## 7 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. 31.12.2019 25.967 t.kr. og 16.020 t.kr.

Der er givet ejerpantebrev overfor til ejendommenes tilknyttede ejerforeninger på nom. 148 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.

## Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har i 2019 ændret regnskabspraksis vedrørende indregning og måling af andre hensatte forpligtelser, således andre hensatte forpligtelser udelukkende vedrører indvendig vedligeholdelse jf. lejelovens §22.

Tidligere indeholdte posten tillige både §18 og §18 b. Praksisændringen sker, idet ledelsen vurderer, at det mere retvisende at reguleringen af §18b, sker igennem virksomhedens drift, ved ændring af tilgodehavendet hos Grundejernes investeringsfond.

Ændring af anvendt regnskabspraksis er indregning i sammenligningstallene for 2018 og har følgende effekt:

- Årets resultat før skat for 2018 udgjorde (3) t.kr., efter ændringen udgør dette (248) t.kr. Ændringen har en udskudt skatteeffekt på (69) t.kr.
- Balancen pr. 31.12.2018 udgjorde 48.485 t.kr., efter ændringen udgør dette 48.417 t.kr.
- Egenkapitalen pr. 31.12.2018 udgjorde 21.175 t.kr., efter ændringen udgør dette 21.684 t.kr.

## 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 eksklusive 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.

**Tilgodehavender**

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

**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.

**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 nominel værdi.