



**B a a g ø e | S c h o u**  
statsautoriseret revisionsaktieselskab

## **VIRKSOMHEDSKAPITAL A/S**

**Lindevangs Alle 4**

**2000 Frederiksberg**

**CVR-nr. 30 36 40 90**

**Årsrapport for 2021**

**(15. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den  
31. maj 2022

  
Bjarne Albrechtsen  
dirigent

Fiolstræde 44, 3. th. | 1171 København K | Telefon: 35 24 59 24 | Fax: 35 37 00 70

www.bsrev.dk | Tilknyttet RevisorGruppen Danmark



## Indholdsfortegnelse

|  | <b>Side</b> |
|--|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                         |             |
| Ledespåtegning                             | 2           |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 3           |
| <br>                                       |             |
| <b>Ledelsesberetning</b>                   |             |
| Selskabsoplysninger                        | 6           |
| Ledelsesberetning                          | 7           |
| <br>                                       |             |
| <b>Årsregnskab</b>                         |             |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december | 8           |
| Balance 31. december                       | 9           |
| Egenkapitalopgørelse                       | 11          |
| Anvendt regnskabspraksis                   | 12          |
| Noter                                      | 12          |



## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for VIRKSOMHEDSKAPITAL A/S.

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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 4. maj 2022

### Direktion

  
Bjarne Albrechtsen  
direktør

### Bestyrelse

  
Jeanne Wire Albrechtsen  
formand

  
Nadia Wire Albrechtsen

  
Bjarne Albrechtsen



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### *Til kapitalejeren i VIRKSOMHEDSKAPITAL A/S*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for VIRKSOMHEDSKAPITAL A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vort ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA's Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor 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 revisionen af årsregnskabet**

Vort mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vor konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

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

Baseret på det udførte arbejde er det vor 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 4. maj 2022

**Baagøe Schou**  
**Statsautoriseret Revisionsaktieselskab**  
CVR-nr. 21 14 81 48

Søren Larsen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne10850



## Selskabsoplysninger

### Selskabet

VIRKSOMHEDSKAPITAL A/S  
Lindevangs Alle 4  
2000 Frederiksberg

CVR-nr.: 30 36 40 90

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021

Hjemsted: Frederiksberg

### Bestyrelse

Jeanne Wire Albrechtsen, formand  
Nadia Wire Albrechtsen  
Bjarne Albrechtsen

### Direktion

Bjarne Albrechtsen, direktør

### Revision

Baagøe Schou  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Fiolstræde 44, 3. th.  
1171 København K



## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udlejning af fast ejendom.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på kr. 881.870, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 9.742.334.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

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

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





## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

|  | Note | 2021<br>kr.      | 2020<br>kr.      |
|--|------|------------------|------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                     |      | <b>1.020.575</b> | <b>1.008.925</b> |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme |      | 200.000          | 2.904.000        |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>       |      | <b>1.220.575</b> | <b>3.912.925</b> |
| Finansielle omkostninger                     | 3    | -92.793          | -111.123         |
| <b>Resultat før skat</b>                     |      | <b>1.127.782</b> | <b>3.801.802</b> |
| Skat af årets resultat                       | 4    | -245.912         | -834.206         |
| <b>Årets resultat</b>                        |      | <b>881.870</b>   | <b>2.967.596</b> |
| Overført resultat                            |      | 881.870          | 2.967.596        |
|  |      | <b>881.870</b>   | <b>2.967.596</b> |

**Balance 31. december**

|                                 | <u>Note</u> | <u>2021</u><br>kr.              | <u>2020</u><br>kr.              |
|---------------------------------|-------------|---------------------------------|---------------------------------|
| <b>Aktiver</b>                  |             |                                 |                                 |
| Investeringsejendomme           | 5           | <u>16.700.000</u>               | <u>16.500.000</u>               |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b> |             | <u><b>16.700.000</b></u>        | <u><b>16.500.000</b></u>        |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>      |             | <u><b>16.700.000</b></u>        | <u><b>16.500.000</b></u>        |
| <b>Likvide beholdninger</b>     |             | <u><b>129.962</b></u>           | <u><b>530.916</b></u>           |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>  |             | <u><b>129.962</b></u>           | <u><b>530.916</b></u>           |
| <b>Aktiver i alt</b>            |             | <u><u><b>16.829.962</b></u></u> | <u><u><b>17.030.916</b></u></u> |



## Balance 31. december

|  | Note | 2021<br>kr.       | 2020<br>kr.       |
|--|------|-------------------|-------------------|
| <b>Passiver</b>                        |      |                   |                   |
| Virksomhedskapital                     |      | 500.000           | 500.000           |
| Overført resultat                      |      | 9.242.334         | 8.360.464         |
| <b>Egenkapital</b>                     |      | <b>9.742.334</b>  | <b>8.860.464</b>  |
| Hensættelse til udskudt skat           |      | 2.464.291         | 2.341.598         |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>    |      | <b>2.464.291</b>  | <b>2.341.598</b>  |
| Gæld til tilknyttede virksomheder      |      | 4.015.890         | 5.098.308         |
| Anden gæld                             |      | 225.000           | 225.000           |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b> | 6    | <b>4.240.890</b>  | <b>5.323.308</b>  |
| Selskabsskat                           |      | 123.219           | 107.342           |
| Anden gæld                             |      | 259.228           | 398.204           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> |      | <b>382.447</b>    | <b>505.546</b>    |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>        |      | <b>4.623.337</b>  | <b>5.828.854</b>  |
| <b>Passiver i alt</b>                  |      | <b>16.829.962</b> | <b>17.030.916</b> |

**Egenkapitalopgørelse**

|                                      | <u>Virksomheds-</u><br><u>kapital</u> | <u>Overført resul-</u><br><u>tat</u> | <u>I alt</u>            |
|--------------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------|
| Egenkapital 1. januar 2021           | 500.000                               | 8.360.464                            | 8.860.464               |
| Årets resultat                       | 0                                     | 881.870                              | 881.870                 |
| <b>Egenkapital 31. december 2021</b> | <b><u>500.000</u></b>                 | <b><u>9.242.334</u></b>              | <b><u>9.742.334</u></b> |



## Noter

### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for VIRKSOMHEDSKAPITAL A/S for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B, med tilvalg af enkelte regler fra højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2021 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 med fradrag af ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes lineært, i takt med at ydelserne leveres.



## Noter

### 1 Anvendt regnskabspraksis

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

#### **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.

#### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

#### **Skat af årets resultat**

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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**

#### ***Investeringssejendomme***

Investeringssejendomme 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.



## Noter

### 1 Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Efterfølgende måles ejendommen ved anvendelse af en afkastbaseret cash-flow model, hvor de fremtidige pengestrømme ved ejerskab af investeringsejendommen tilbagediskonteres.

Omkostninger der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, tillægges anskaffessummen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber udgiftsføres i resultatopgørelsen under andre eksterne omkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

#### Likvide beholdninger

Likvider omfatter bankindeståender.

#### Egenkapital

##### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### Selskabsskat og udskudt skat

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

#### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### 2 Personaleomkostninger

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere

|  | 2021 | 2020 |
|--|------|------|
|  | kr.  | kr.  |
|  | 0    | 0    |



## Noter

|   | 2021           | 2020           |
|---|----------------|----------------|
|   | kr.            | kr.            |
| <b>3 Finansielle omkostninger</b>                 |                |                |
| Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder | 90.240         | 107.929        |
| Andre finansielle omkostninger                    | 2.553          | 3.194          |
|   | <b>92.793</b>  | <b>111.123</b> |
| <br>  |                |                |
| <b>4 Skat af årets resultat</b>                   |                |                |
| Årets udskudte skat                               | 122.693        | 726.864        |
| Sambeskatningsbidrag                              | 123.219        | 107.342        |
|   | <b>245.912</b> | <b>834.206</b> |

## 5 Aktiver der måles til dagsværdi

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

De anvendte forudsætninger giver en lejemultipl på 6,41%.

## 6 Langfristede gældsforpligtelser

|  | 2021             | 2020             |
|--|------------------|------------------|
|  | kr.              | kr.              |
| <b>Gæld til tilknyttede virksomheder</b> |                  |                  |
| Mellem 1 og 5 år                         | 4.015.890        | 5.098.308        |
| Langfristet del                          | 4.015.890        | 5.098.308        |
| Inden for et år                          | 0                | 0                |
| Kortfristet del                          | 0                | 0                |
|  | <b>4.015.890</b> | <b>5.098.308</b> |





## Noter

### 6 Langfristede gældsforpligtelser (Fortsat)

|                              | <u>2021</u><br>kr.    | <u>2020</u><br>kr.    |
|------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Anden gæld</b>            |                       |                       |
| Mellem 1 og 5 år             | <u>225.000</u>        | <u>225.000</u>        |
| Langfristet del              | <u>225.000</u>        | <u>225.000</u>        |
| Øvrig kortfristet anden gæld | <u>259.228</u>        | <u>398.204</u>        |
| Kortfristet del              | <u>259.228</u>        | <u>398.204</u>        |
|                              | <u><b>484.228</b></u> | <u><b>623.204</b></u> |

### 7 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Revisionsfirmaet Albrechtsen Holding 1 statsautoriseret Revisionsanpartsselskab (Administrationsselskab) og hæfter begrænset og subsidiært med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har ikke foretaget pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.