

## **Va Real Estate ApS**

Dronningemarken 10  
2820 Gentofte

CVR-nr. 32940161

## **Årsrapport 2023**

1. januar 2023 - 31. december 2023

Fremlagt og godkendt på ordinær  
generalforsamling, den 18. marts 2024

---

Tonny Nielsen  
*Dirigent*

# Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring på opstilling af årsregnskab udarbejdet efter årsregnskabsloven	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Resultatdisponering	9
Aktiver	10
Passiver	11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

# Selskabsoplysninger

## Selskab

Va Real Estate ApS  
Dronningemarken 10  
2820 Gentofte

CVR-nr.: 32940161

## Direktion

Tonny Nielsen

## Revisor

inforevision  
statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Buddingevej 312  
2860 Søborg  
CVR-nr. 19263096

Sten Pedersen, statsautoriseret revisor

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed ved investering og udlejning af fast ejendom, besiddelse af ejerandele i tilsvarende virksomheder samt anden virksomhed, der står i naturlig forbindelse hermed.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Ledelsen anser resultatet som forvnetet.

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2023 - 31. december 2023 for Va Real Estate ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023.

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

Jeg skal endvidere erklære, at betingelserne for fravalg af revision fortsat er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gentofte, den 18. marts 2024

## I direktionen

---

Tonny Nielsen  
Direktør

# Revisors erklæring på opstilling af årsregnskab udarbejdet efter årsregnskabsloven

## Til direktionen i Va Real Estate ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Va Real Estate ApS for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

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 revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om 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.

Søborg, den 18. marts 2024

inforevision

Statsautoriseret revisionsaktieselskab

CVR-nr. 19263096

---

Sten Pedersen

Statsautoriseret revisor

mne23408

# Anvendt regnskabspraksis

## Information om regnskabsklasse

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning samt almindeligt anerkendt regnskabspraksis.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens Regnskabsklasse B.

Der er tilvalgt enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægterne indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. I resultatopgørelsen indregnes endvidere 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Som målevaluta benyttes Danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

## Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs eller en tilnærmet standardkurs. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta er indregnet til balancedagens kurs. Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Realiserede og urealiserede valutakursfortjenester og -tab er indregnet i resultatopgørelsen under andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger.

# Anvendt regnskabspraksis, fortsat

## Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

## Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste/-tab omfatter "Nettoomsætning", "Ejendomsomkostninger", "Andre driftsindtægter" og "Eksterne omkostninger".

## Nettoomsætning

Selskabets omsætning består af lejeindtægter fra udlejning af ejendomme. Lejeindtægterne indregnes lineært over lejeperioden.

## Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter de til ejendomsdriften direkte henførbare omkostninger, og omfatter blandt andet de for året ikke fordelte ejendomsskatter, reparationer og vedligeholdelse på ejendommene samt egenandel af varme, vand og elektricitet samt andre forbrugsafhængige omkostninger.

## Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder modtagne godtgørelser.

## Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger.

## Øvrige finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Øvrige finansielle omkostninger omfatter renter.

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat udgør 22% af det regnskabsmæssige resultat korrigeret for ikke indkomstskattepligtige og ikke fradragsberettigede poster.

Skat af årets resultat er sammensat af den forventede skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for årets forskydning i udskudt skat og eventuelle korrektioner til tidligere års skatter. Ændring i udskudt skat som følge af ændring i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Skat af årets resultat 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.

Selskabet er omfattet af acontoskatteordningen. Rentegodtgørelse og rentetillæg er indregnet under henholdsvis andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger.



# Anvendt regnskabspraksis, fortsat

## Balancen

Balancen er opstillet i kontoform.

## Aktiver

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er væsentlig forskellig.

Afskrivninger påbegyndes, når aktiverne er klar til ibrugtagning. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende forventninger til brugstider og restværdier:

Aktivgruppe	Periode	Restværdi
Grunde og bygninger	50 år	0-20%

Småaktiver er omkostningsført i resultatopgørelsen under eksterne omkostninger.

Fortjeneste og tab ved salg eller udrangering er medtaget i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved de normale afskrivninger. Hvis dette er tilfældet, foretages der nedskrivning af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver til lavere genindvindingsværdi. Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af forventet nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Årets nedskrivninger indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.

## Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering.

## Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

# Anvendt regnskabspraksis, fortsat

## Passiver

### Hensættelser til udskudt skat og selskabsskat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode. Der er hensat til udskudt skat med 22% af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, og under hensyntagen til den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat, såfremt det er sandsynligt, at underskuddene kan udnyttes. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisation sværdi.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernselskaber med Value Added ApS som administrationsselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles mellem koncernselskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster efter selskabsskatteovens regler om fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud.

Sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede selskaber, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som sambeskatningsbidrag under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger og andre omkostninger direkte foranlediget af lånefremskaffelsen. I de efterfølgende år måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliseret værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets transaktionsomkostninger og kursregulering på optagelsestidspunktet.

Kortfristede gældsforpligtelser er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

## Resultatopgørelse

	Note	2023 DKK	2022 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>511.492</b>	<b>862.216</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-171.931	-171.931
<b>Resultat af primær drift</b>		<b>339.561</b>	<b>690.285</b>
Finansielle omkostninger	1	-351.323	-131.440
<b>Resultat før skat</b>		<b>-11.762</b>	<b>558.845</b>
Skat af årets resultat	2	2.588	-122.814
<b>Årets resultat</b>		<b>-9.174</b>	<b>436.031</b>

## Resultatdisponering

	2023 DKK	2022 DKK
Årets resultat foreslås disponeret således:		
Overført resultat	-9.174	436.031
<b>Årets resultat</b>	<b>-9.174</b>	<b>436.031</b>

# Aktiver

	Note	31-12-2023	31-12-2022
		DKK	DKK
Grunde og bygninger		13.938.281	14.110.212
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3, 5	<b>13.938.281</b>	<b>14.110.212</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>13.938.281</b>	<b>14.110.212</b>
Andre tilgodehavender		283.764	25.340
Periodeafgrænsningsposter		2.683	14.502
<b>Tilgodehavender</b>		<b>286.447</b>	<b>39.842</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>883.211</b>	<b>849.664</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.169.658</b>	<b>889.506</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>15.107.939</b>	<b>14.999.718</b>

# Passiver

	Note	31-12-2023 DKK	31-12-2022 DKK
Virksomhedskapital		2.600.000	2.600.000
Overført resultat		1.779.923	1.789.097
<b>Egenkapital</b>		<b>4.379.923</b>	<b>4.389.097</b>
Hensættelser til udskudt skat	2	34.070	43.443
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>34.070</b>	<b>43.443</b>
Gæld til realkreditinstitutter		8.991.575	8.997.758
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>8.991.575</b>	<b>8.997.758</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		6.183	6.201
Leverandører af varer og tjenesteydelser		16.916	42.826
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.180.433	1.013.370
Skyldigt sambeskatningsbidrag	2	6.785	126.528
Anden gæld		492.054	380.495
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.702.371</b>	<b>1.569.420</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>10.693.946</b>	<b>10.567.178</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>15.107.939</b>	<b>14.999.718</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Eventualforpligtelser	6		

# Egenkapitaloppgørelse

	<b>Virksom- hedskapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital pr. 1. januar 2022	2.600.000	1.353.066	3.953.066
Overført via resultatdisponeringen		436.031	436.031
<b>Egenkapital pr. 1. januar 2023</b>	<b>2.600.000</b>	<b>1.789.097</b>	<b>4.389.097</b>
Overført via resultatdisponeringen		-9.174	-9.174
<b>Egenkapital pr. 31. december 2023</b>	<b>2.600.000</b>	<b>1.779.923</b>	<b>4.379.923</b>

## Noter

### 1. Finansielle omkostninger

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	41.240	13.370
Øvrige finansielle omkostninger	310.083	118.070
<b>I alt</b>	<b><u>351.323</u></b>	<b><u>131.440</u></b>

### 2. Skat af årets resultat

	<u>Sambe- skatnings- bidrag</u>	<u>Udskudt skat</u>	<u>Skat af årets resultat</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK	DKK	DKK
Skyldig pr. 1. januar 2023	126.528	43.443		
Betalt vedrørende tidligere år	-126.528			
Skat af årets resultat	6.785	-9.373	-2.588	122.814
<b>Skyldig pr. 31. december 2023</b>	<b><u>6.785</u></b>	<b><u>34.070</u></b>		
<b>Skat af årets resultat i resultatopgørelsen</b>			<b><u>-2.588</u></b>	<b><u>122.814</u></b>
<i>Som er indregnet således i balancen:</i>				
Hensatte forpligtelser		34.070		
Kortfristede gældsforpligtelser	6.785			
<b>I alt</b>	<b><u>6.785</u></b>	<b><u>34.070</u></b>		

### 3. Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>	<u>I alt</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK	DKK
Kostpris pr. 1. januar 2023	15.175.561	15.175.561	12.065.561
Tilgang i året	16.750	16.750	3.126.750
<b>Kostpris pr. 31. december 2023</b>	<b><u>15.192.311</u></b>	<b><u>15.192.311</u></b>	<b><u>15.192.311</u></b>
Af- og nedskrivninger pr. 1. januar 2023	-1.082.099	-1.082.099	-910.168
Årets afskrivninger	-171.931	-171.931	-171.931
<b>Af- og nedskrivninger pr. 31. december 2023</b>	<b><u>-1.254.030</u></b>	<b><u>-1.254.030</u></b>	<b><u>-1.082.099</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2023</b>	<b><u>13.938.281</u></b>	<b><u>13.938.281</u></b>	<b><u>14.110.212</u></b>

## Noter, fortsat

### 4. Langfristede forpligtelser

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
	DKK	DKK
<b>Gældsforpligtelser i alt:</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	8.997.758	9.003.959
<b>I alt</b>	<b><u>8.997.758</u></b>	<b><u>9.003.959</u></b>
<b>Kortfristet del af langfristet gæld:</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	6.183	6.201
<b>I alt</b>	<b><u>6.183</u></b>	<b><u>6.201</u></b>
<b>Gæld, der forfalder mere end 5 år efter balancedagen:</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	8.526.212	8.699.754
<b>I alt</b>	<b><u>8.526.212</u></b>	<b><u>8.699.754</u></b>

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

	<u>2023</u>
	DKK
Ejerpantebreve i grunde og bygninger som er deponeret til sikkerhed for engagement med kreditinstitut.	13.938.281

### 6. Eventualforpligtelser

Va Real Estate ApS indgår i sambeskatningen med øvrige koncernselskaber og hæfter solidarisk med de øvrige koncernselskaber for forfaldne og ikke afregnede selskabsskatter samt kildeskat af renter, royalties og udbytte. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskat kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.



# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Tonny Nielsen

Direktør

Serienummer: 58a77dab-d3da-4a5e-b6e8-0e2d6b6b1cc2

IP: 212.237.xxx.xxx

2024-03-18 14:51:29 UTC



## Sten Pedersen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: 3572a006-2551-44b2-8ee5-a06c99bd10b6

IP: 93.165.xxx.xxx

2024-03-18 14:53:35 UTC



## Tonny Nielsen

Dirigent

Serienummer: 58a77dab-d3da-4a5e-b6e8-0e2d6b6b1cc2

IP: 212.237.xxx.xxx

2024-03-18 14:55:09 UTC



Penneo dokumentnøgle: 5BVAT-S1X1C-DFEE8-UAXJY-PYPIP-YDOIK

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**