

## **Va Real Estate ApS**

Dronningemarken 10  
2820 Gentofte

CVR-nr. 32940161

## **Årsrapport 2021**

1. januar 2021 - 31. december 2021

Fremlagt og godkendt på ordinær  
generalforsamling, den 4. april 2022

---

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 for tilfredsstillende.

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2021 - 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021.

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 4. april 2022

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 2021 - 31. december 2021 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 4. april 2022

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.

## Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

# Anvendt regnskabspraksis, fortsat

## Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste/-tab omfatter "Nettoomsætning", "Ejendomsomkostninger" 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.

## 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.

## 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.



## Anvendt regnskabspraksis, fortsat

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	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 nettosalgspris 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.

### Passiver

#### Egenkapital

Forhøjelser af selskabskapitalen indregnes direkte på egenkapitalen med fradrag af tilhørende transaktionsomkostninger.

#### Hensættelser til udskudt skat og selskabsskat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode. 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 nettorealiseringsværdi.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernselskaber med Value Added ApS som administrationselskab. 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.

## Anvendt regnskabspraksis, fortsat

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	2021 DKK	2020 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>842.808</b>	<b>495.013</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-117.936	-117.936
<b>Resultat af primær drift</b>		<b>724.872</b>	<b>377.077</b>
Finansielle omkostninger	1	-79.505	-79.463
<b>Resultat før skat</b>		<b>645.367</b>	<b>297.614</b>
Skat af årets resultat	2	-141.981	-71.113
<b>Årets resultat</b>		<b>503.386</b>	<b>226.501</b>

## Resultatdisponering

	2021 DKK	2020 DKK
Årets resultat foreslås disponeret således:		
Overført til overført resultat	503.386	226.501
<b>Årets resultat</b>	<b>503.386</b>	<b>226.501</b>

# Aktiver

	Note	31-12-2021	31-12-2020
		DKK	DKK
Grunde og bygninger		11.155.393	11.273.329
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3, 5	<b>11.155.393</b>	<b>11.273.329</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>11.155.393</b>	<b>11.273.329</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	73.500
Andre tilgodehavender		34.013	8.230
<b>Tilgodehavender</b>		<b>34.013</b>	<b>81.730</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>2.525.547</b>	<b>1.754.195</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>2.559.560</b>	<b>1.835.925</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>13.714.953</b>	<b>13.109.254</b>

# Passiver

	Note	31-12-2021 DKK	31-12-2020 DKK
Virksomhedskapital		2.600.000	2.600.000
Overført resultat		1.353.066	849.680
<b>Egenkapital</b>		<b>3.953.066</b>	<b>3.449.680</b>
Hensættelser til udskudt skat	2	47.157	42.050
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>47.157</b>	<b>42.050</b>
Gæld til realkreditinstitutter		8.998.114	9.017.257
Anden gæld		408.335	398.199
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>9.406.449</b>	<b>9.415.456</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		15.678	7.937
Leverandører af varer og tjenesteydelser		33.572	27.695
Gæld til tilknyttede virksomheder		65.247	0
Skyldigt sambeskatningsbidrag	2	136.875	65.247
Anden gæld		56.909	101.189
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>308.281</b>	<b>202.068</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>9.714.730</b>	<b>9.617.524</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>13.714.953</b>	<b>13.109.254</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Eventualforpligtelser	6		

# Egenkapitalopgørelse

	<b>Virksom-</b> <b>hedskapital</b>	<b>Overført</b> <b>resultat</b>	<b>I alt</b>
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital pr. 1. januar 2020	1.000.000	223.179	1.223.179
Kapitalforhøjelser	1.600.000	400.000	2.000.000
Overført via resultatdisponeringen		226.501	226.501
<b>Egenkapital pr. 1. januar 2021</b>	<b>2.600.000</b>	<b>849.680</b>	<b>3.449.680</b>
Overført via resultatdisponeringen		503.386	503.386
<b>Egenkapital pr. 31. december 2021</b>	<b>2.600.000</b>	<b>1.353.066</b>	<b>3.953.066</b>

## Noter

### 1. Finansielle omkostninger

	2021	2020
	DKK	DKK
Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	0	5.076
Øvrige finansielle omkostninger	79.505	74.387
<b>I alt</b>	<b>79.505</b>	<b>79.463</b>

### 2. Skat af årets resultat

	Sambeskat-	Udskudt	Skat af	
	ningsbidrag	skat	årets	2020
	DKK	DKK	DKK	DKK
Skyldig pr. 1. januar 2021	-65.247	42.051		
Betalt vedrørende tidligere år	65.247			
Skat af årets resultat	136.875	5.106	141.981	71.113
<b>Skyldig pr. 31. december 2021</b>	<b>136.875</b>	<b>47.157</b>		
<b>Skat af årets resultat i resultatopgørelsen</b>			<b>141.981</b>	<b>71.113</b>
<i>Som er indregnet således i balancen:</i>				
Hensatte forpligtelser		47.157		
Kortfristede gældsforpligtelser	136.875			
<b>I alt</b>	<b>136.875</b>	<b>47.157</b>		

### 3. Materielle anlægsaktiver

	Grunde og		2020
	bygninger	I alt	DKK
	DKK	DKK	DKK
Kostpris pr. 1. januar 2021	12.065.561	12.065.561	3.815.561
Tilgang i året	0	0	8.250.000
<b>Kostpris pr. 31. december 2021</b>	<b>12.065.561</b>	<b>12.065.561</b>	<b>12.065.561</b>
Af- og nedskrivninger pr. 1. januar 2021	-792.232	-792.232	-674.296
Årets afskrivninger	-117.936	-117.936	-117.936
<b>Af- og nedskrivninger pr. 31. december 2021</b>	<b>-910.168</b>	<b>-910.168</b>	<b>-792.232</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2021</b>	<b>11.155.393</b>	<b>11.155.393</b>	<b>11.273.329</b>

## Noter, fortsat

### 4. Langfristede forpligtelser

	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
	DKK	DKK
<b>Gældsforpligtelser i alt:</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	9.013.792	9.025.194
Anden gæld	408.335	398.199
<b>I alt</b>	<b><u>9.422.127</u></b>	<b><u>9.423.393</u></b>
<b>Kortfristet del af langfristet gæld:</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	15.678	7.937
<b>I alt</b>	<b><u>15.678</u></b>	<b><u>7.937</u></b>
<b>Gæld, der forfalder mere end 5 år efter balancedagen:</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	8.556.030	8.986.991
Anden gæld	408.335	389.199
<b>I alt</b>	<b><u>8.964.365</u></b>	<b><u>9.376.190</u></b>

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

	<u>2021</u>
	DKK
Ejendomsforbehold i andre anlæg, driftsmateriel og inventar er deponeret til sikkerhed for betaling af kreditor.	11.155.393

### 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

Direktionsmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-911450437254

IP: 188.178.xxx.xxx

2022-04-06 18:01:37 UTC

NEM ID 

## Sten Pedersen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-798031640997

IP: 93.165.xxx.xxx

2022-04-07 04:48:39 UTC

NEM ID 

## Tonny Nielsen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-911450437254

IP: 88.135.xxx.xxx

2022-04-07 06:45:22 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: B8KEY-UZ6CQ-JEELF-T808J-8VVC5-JCQNE

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 tidsstemplet 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/validate>