

Vecta Ejendomme ApS

c/o SWE A/S, Store Kongensgade 24B
1264 København K
CVR-nr. 33 15 22 48

Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 30. august 2020

Dirigent

Christian Lund Hansen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for Vecta

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 30. august 2020

Direktionen

Jacob Gøtzsche

Christian Lund Hansen

Revisors erklæring

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Vecta Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Vecta Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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 revisorer 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 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.

Revisors erklæring

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang (fortsat)

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.

Søborg, den 30. august 2020

2talRevision

Registreret revisionsfirma
CVR-nr. 29091331

Morten Thornberg
registreret revisor
MNE-nr. 30101

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

Vecta Ejendomme ApS
c/o SWE A/S, Store Kongensgade 24B
1264 København K

CVR-nr.	33 15 22 48
Stiftelsesdato:	8. september 2010
Hjemstedskommune:	København
Regnskabsår:	1. januar - 31. december 2019

Direktion

Jacob Gøtzsche
Christian Lund Hansen

Revisor

2talRevision
Medlem af FSR • danske revisorer
Generatorvej 37
2860 Søborg

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 30. august 2020 på selskabets adresse.

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at være ejendomsselskab og drive udlejningsvirksomhed samt dermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Investeringsejendomme optages til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort på grundlag af afkastberegninger. Der henvises til note 3 for beskrivelse af forudsætninger ved opgørelse af dagsværdien.

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Konsekvenserne af COVID-19, hvor mange regeringer verden over har taget beslutning om at "lukke landene ned", får stor betydning for verdensøkonomien. Ledelsen anser konsekvenserne af COVID-19 som en begivenhed, der er opstået efter balancedagen (31. december 2019), og udgør derfor en ikkeregulerende begivenhed for virksomheden. Det er ledelsens vurdering at påvirkningen og effekten af COVID-19, ikke i væsentlig grad, vil påvirke selskabets kapitalberedskab og fremtidige indtjeningsforhold.

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

Resultatopgørelse

Note	2019 kr.	2018 kr.
Nettoomsætning	3.774.734	3.005.159
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2.383.800	445.901
Andre eksterne omkostninger	-1.294.641	-1.076.467
Bruttofortjeneste	4.863.893	2.374.593
Andre driftsomkostninger	-856	0
Resultat af ordinær drift	4.863.037	2.374.593
Finansielle indtægter	20.783	0
1 Finansielle omkostninger	-4.486.342	-2.342.269
Resultat før skat	397.478	32.324
2 Skat af årets resultat	-586.994	6.548
ÅRETS RESULTAT	-189.516	38.872
Der foreslås fordelt således:		
Overført resultat til næste år	-189.516	
Resultatdisponering i alt	-189.516	

Balance

Aktiver

Note	2019 kr.	2018 kr.
3 Investeringsejendomme	103.383.800	101.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt	103.383.800	101.000.000
ANLÆGSAKTIVER I ALT	103.383.800	101.000.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	163.141	0
Andre tilgodehavender	20.257	67.877
Periodeafgrænsningsposter	37.571	29.260
Tilgodehavender i alt	220.969	97.137
Likvide beholdninger	688.737	63.807
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	909.706	160.944
AKTIVER I ALT	104.293.506	101.160.944

Balance

Passiver

Note	2019 kr.	2018 kr.
Virksomhedskapital	100.000	100.000
Overført resultat	19.205.470	19.341.629
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	9.000.000
EGENKAPITAL I ALT	19.305.470	28.441.629
Hensættelser til udskudt skat	12.071.594	11.469.551
HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT	12.071.594	11.469.551
4 Langfristet gæld til realkreditinstitutter	68.202.709	53.129.769
4 Gæld til tilknyttede virksomheder (langfristede)	0	2.364.113
4 Anden langfristet gæld	0	1.014.312
Langfristede gældsforpligtelser i alt	68.202.709	56.508.194
Kortfristet gæld til banker	0	33.124
Modtagne forudbetalinger fra kunder	363.781	340.232
Leverandører af varer og tjenesteydelser	53.552	473.164
Gæld til tilknyttede virksomheder	271.304	0
Gæld til associerede virksomheder	117.394	0
Anden gæld	2.116.486	2.527.403
4 Kortfristet del af langfristet gæld	609.210	526.487
Deposita, kortfristede gældsforpligtelser	1.182.006	841.160
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4.713.733	4.741.570
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	72.916.442	61.249.764
PASSIVER I ALT	104.293.506	101.160.944
5 Eventualforpligtelser		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitalopgørelse

	2019	2018
	kr.	kr.
Virksomhedskapital		
Saldo primo	100.000	100.000
Saldo ultimo	100.000	100.000
Overført resultat		
Saldo primo	19.341.629	28.251.338
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	53.357	51.419
Årets resultat	-189.516	-8.961.128
Saldo ultimo	19.205.470	19.341.629
Foreslået udbytte		
Saldo primo	9.000.000	19.000.000
Udbytte	0	9.000.000
Betalt udbytte	-9.000.000	-19.000.000
Saldo ultimo	0	9.000.000

Noter

	2019	2018
	kr.	kr.
1 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	0	90.927
Renteomkostninger til selskabsdeltagere og ledelse	67.403	105.124
Øvrige finansielle omkostninger	4.418.939	2.146.218
	4.486.342	2.342.269
2 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	0
Årets regulering af udskudt skat	586.994	-6.548
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	0
	586.994	-6.548
		Investerings-
		ejendomme
		kr.
3 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		49.513.638
Årets tilgang		0
Årets afgang		0
Kostpris ultimo		49.513.638
Værdireguleringer primo		51.486.362
Årets værdireguleringer		2.383.800
Afskrivninger ultimo		53.870.162
Regnskabsmæssig værdi ultimo		103.383.800

Noter

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved afkastberegninger, der taget udgangspunkt i i kendte leje- og driftsforhold for det kommende år.

Selskabets ejendomme er beliggende 2000 Frederiksberg samt 1165 København K. Der er tale om centralt beliggende ejendomme

Dagsværdien for investeringsejendomme er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

- Kalkuleret med den oplyste faktiske leje for størstedelen af lejemålene, idet lejen for disse lejemål vurderes at være på markedsniveau.
- Kalkuleret uden tomgang i lejemålene.
- Kalkuleret med faktiske administrationsomkostninger, idet omkostningerne vurderes at være på markedsniveau.
- Kalkuleret afkastkrav på 2,75% - 4,5%

	Gæld i alt	Afdrag	Langfristet	Restgæld
	<u>31.12.2019</u>	<u>2020</u>	<u>del</u>	<u>efter 5 år</u>
4 Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	68.829.520	609.210	68.220.310	65.783.470
	<u>68.829.520</u>	<u>609.210</u>	<u>68.220.310</u>	<u>65.783.470</u>

5 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernvirksomheder. Som koncernvirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige koncernvirksomheder for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen. De sambeskattede virksomheders samlede kendte nettoforpligtelse på skyldige selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, rente og royalties udgør 0 t.kr. pr. 31.12.2019. Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomst og kildeskat mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 68.830 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 103.384 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Vecta Ejendomme ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

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

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Regnskabsmæssig sikring

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnet i resultatopgørelsen sammen med de ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse, der kan henføres til den risiko der er afdækket.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Lejeindtægter er indregnet for regnskabsårets periode. Den aktuelle lejeindtægt fastsættes ud fra eksisterende lejekontrakter. Forventede pristalsreguleringer foretages med udgangspunkt i lejekontrakterne. Der medtages eventuelle øvrige indtægter fra ejendommenes drifts- og energiselskaber.

Nettoomsætningen måles til det modtagende vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbinelse med salget.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med koncernselskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem selskaberne i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balance

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. balancedagen er opgjort ved anvendelse af afkastværdiberegninger, hvor de forventede pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommenes budgetter for de kommende år. Der er taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration m.v. De enkelte budgetterede pengestrømme tilbagediskonteres med en individuelt fastsat diskonteringsrate og tillægges en terminalværdi.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i vurderingerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Egenkapital – udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende sambeskatningsbidrag" eller "Skyldigt sambeskatningsbidrag".

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt under-skud, måles til den værdi, hvortil de forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen, bortset fra poster der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Christian Lund Hansen

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-573035228208
Tidspunkt for underskrift: 31-08-2020 kl.: 08:48:20
Underskrevet med NemID

Christian Lund Hansen

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-573035228208
Tidspunkt for underskrift: 31-08-2020 kl.: 08:48:20
Underskrevet med NemID

Jacob Götzsche

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-125846539825
Tidspunkt for underskrift: 31-08-2020 kl.: 07:26:15
Underskrevet med NemID

Morten Thornberg

Som Revisor NEM ID
RID: 1138888827159
Tidspunkt for underskrift: 31-08-2020 kl.: 08:49:39
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: 25b6f1b9Qxr240430499

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.