

Vecta Ejendomme ApS

Lergravsvej 59
2300 København S
CVR-nr. 33 15 22 48

Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 3. maj 2022

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	13

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Vecta Ejendomme ApS.

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 3. maj 2022

Direktionen

Jacob Gøtzsche

Christian Lund Hansen

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

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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 3. maj 2022

2talRevision

Registreret revisionsfirma
CVR-nr. 29091331

Morten Thornberg
registreret revisor
MNE.nr.: mne30101

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

Vecta Ejendomme ApS
Lergravsvej 59
2300 København S

CVR-nr.	33 15 22 48
Stiftelsesdato:	8. september 2010
Hjemstedskommune:	København
Regnskabsår:	1. januar - 31. december 2021

Direktion

Jacob Gøtzsche
Christian Lund Hansen

Revisor

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

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 3. maj 2022 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

Der vurderes ikke at knytte sig særlige usikkerheder ved indregning og måling i forbindelse med årsrapporten for 2021, og det er ledelsens vurdering, at der ikke knytter sig særlige risici til selskabets virksomhed ud over, hvad der følger af den generelle branche- og samfundsmæssige udvikling.

Beskrivelse af udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Resultatopgørelse

Note	2021 kr.	2020 kr.
Bruttofortjeneste	2.984.236	2.713.562
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	31.909.174	6.167.374
Resultat før finansielle poster	34.893.410	8.880.936
Finansielle indtægter	0	68.108
Finansielle omkostninger	-2.235.968	-2.222.769
Resultat før skat	32.657.442	6.726.275
1 Skat af årets resultat	-7.184.637	-1.479.780
ÅRETS RESULTAT	25.472.805	5.246.495
Der foreslås fordelt således:		
Overført resultat til næste år	25.472.805	
Resultatdisponering i alt	25.472.805	

Balance

Aktiver

Note	2021 kr.	2020 kr.
2 Investeringsejendomme	142.522.141	110.444.527
Materielle anlægsaktiver i alt	142.522.141	110.444.527
ANLÆGSAKTIVER I ALT	142.522.141	110.444.527
Andre tilgodehavender	62.356	107.731
Periodeafgrænsningsposter	49.849	36.838
Tilgodehavender i alt	112.205	144.569
Likvide beholdninger	808.101	32.248
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	920.306	176.817
AKTIVER I ALT	143.442.447	110.621.344

Balance

Passiver

Note	2021 kr.	2020 kr.
Virksomhedskapital	100.000	100.000
Overført resultat	49.924.770	24.451.965
EGENKAPITAL I ALT	50.024.770	24.551.965
Hensættelser til udskudt skat	20.736.011	13.551.374
HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT	20.736.011	13.551.374
2 Langfristet gæld til realkreditinstitutter	67.203.428	67.654.374
Langfristede gældsforpligtelser i alt	67.203.428	67.654.374
Kortfristet gæld til banker	0	253.385
Modtagne forudbetalinger fra kunder	281.882	286.361
Leverandører af varer og tjenesteydelser	378.171	76.240
Gæld til tilknyttede virksomheder	551.304	271.304
Gæld til associerede virksomheder	237.394	117.394
Anden gæld	397.843	404.639
3 Kortfristet del af langfristet gæld	553.300	547.136
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.895.169	1.822.278
Deposita, kortfristede gældsforpligtelser	1.183.175	1.084.894
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	5.478.238	4.863.631
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	72.681.666	72.518.005
PASSIVER I ALT	143.442.447	110.621.344
4 Eventualforpligtelser		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitalopgørelse

	2021	2020
	kr.	kr.
Virksomhedskapital		
Saldo primo	100.000	100.000
Saldo ultimo	100.000	100.000
Overført resultat		
Saldo primo	24.451.965	19.205.470
Årets resultat	25.472.805	5.246.495
Saldo ultimo	49.924.770	24.451.965

Noter

	2021	2020
	kr.	kr.
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	0	0
1 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	0
Årets regulering af udskudt skat	7.184.637	1.479.780
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	0
	<u>7.184.637</u>	<u>1.479.780</u>
		Grunde og bygninger
		kr.
2 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		50.406.991
Årets tilgang		168.441
Kostpris ultimo		<u>50.575.432</u>
Afskrivninger primo		60.037.535
Årets værdireguleringer		31.909.174
Afskrivninger ultimo		<u>91.946.709</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>142.522.141</u>

Noter

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved afkastberegninger, der tager udgangspunkt 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 2,41% - 4,00%

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2021 er der anvendt 2,61 % før skat.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregende værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav

	<u>-0,50%</u>	<u>Basis</u>	<u>0,50%</u>
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Afkastprocent	<u>2,11</u>	<u>2,61</u>	<u>3,11</u>
Dagsværdi	<u>45.500.000</u>	<u>142.522.141</u>	<u>33.400.000</u>
Ændring i dagsværdi	<u>61.468.648</u>	<u>32.077.614</u>	<u>6.191.100</u>

Noter

	Gæld i alt	Afdrag	Langfristet	Restgæld
	31.12.2021	2022	del	efter 5 år
2 Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	67.756.728	553.300	67.203.428	64.201.120
	67.756.728	553.300	67.203.428	64.201.120

4 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige virksomheder i koncernen. Som sambeskattet selskab, der ikke er helejet, hæfter selskabet begrænset og subsidiært for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. De sambeskattede virksomheders samlede kendte nettoforpligtelse på skyldige selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, rente og royalties udgør 0 kr. pr. 31.12.2021. Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomst og kildeskat mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 67.757 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 142.522 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Vecta Ejendomme ApS for 2021 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.

Resultatopgørelse

Bruttofortjeneste / Bruttotab

Under henvisning til årsregnskabslovens § 32 har selskabet valgt ikke at vise nettoomsætningen og valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen i posten "Bruttofortjeneste" eller "Bruttotab".

Bruttofortjeneste indeholder omsætningen med fradrag af omkostninger medgået til salget, samt andre eksterne omkostninger.

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 eksterne omkostninger

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

Finansielle poster

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter rentekomkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Anvendt regnskabspraksis

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

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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

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: 04-05-2022 kl.: 10:15:51
Underskrevet med NemID

Christian Lund Hansen

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-573035228208
Tidspunkt for underskrift: 04-05-2022 kl.: 10:15:51
Underskrevet med NemID

Jacob Götzsche

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-125846539825
Tidspunkt for underskrift: 04-05-2022 kl.: 08:48:15
Underskrevet med NemID

Morten Thornberg

Som Revisor NEM ID
RID: 1138888827159
Tidspunkt for underskrift: 04-05-2022 kl.: 12:23:26
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: b94f23ms.JuJ247565538

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.