

Vecta Ejendomme ApS

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

Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 24. april 2024

Dirigent

Christian Lund Hansen

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning	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 2023 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 S, den 24. april 2024

Direktionen

Jacob Götzsche

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 2023. 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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.

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 24. april 2024

2talRevision

Registreret revisionsfirma
CVR-nr. 29091331

Morten Thornberg
registreret revisor
MNE.nr.: mne30101

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

Vecta Ejendomme ApS
Lergravsvej 59 st.
2300 København S

CVR-nr.	33 15 22 48
Stiftelsesdato:	8. september 2010
Hjemstedskommune:	København
Regnskabsår:	1. januar - 31. december 2023

Direktion

Jacob Gøtzsche
Christian Lund Hansen

Revisor

2talRevision
Registreret revisionsfirma
Medlem af FSR • danske revisorer
Generatorvej 8D, 1. th.
2860 Søborg

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 24. april 2024 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 2023, 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 for perioden 1. januar til 31. december

<u>Note</u>	2023	2022
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Bruttofortjeneste	3.470.044	3.452.836
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-1.237.220	1.817.226
Resultat før finansielle poster	2.232.824	5.270.062
Finansielle indtægter	8.426.109	0
1 Finansielle omkostninger	-3.926.538	-2.299.988
Resultat før skat	6.732.395	2.970.074
2 Skat af årets resultat	-1.894.219	-254.304
ÅRETS RESULTAT	4.838.176	2.715.770
Der foreslås fordelt således:		
Overført resultat til næste år	4.838.176	
Resultatdisponering i alt	4.838.176	

Balance pr. 31. december

Aktiver

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
3 Investeringsejendomme	<u>143.102.148</u>	<u>144.339.368</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>143.102.148</u>	<u>144.339.368</u>
 ANLÆGSAKTIVER I ALT	 <u>143.102.148</u>	 <u>144.339.368</u>
 Kortfristede tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	 315.692	 0
Andre tilgodehavender	193.044	199.941
Periodeafgrænsningsposter	<u>31.655</u>	<u>43.345</u>
Tilgodehavender i alt	<u>540.391</u>	<u>243.286</u>
 Likvide beholdninger	 <u>188.904</u>	 <u>1.107.326</u>
 OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	 <u>729.295</u>	 <u>1.350.612</u>
 AKTIVER I ALT	 <u>143.831.443</u>	 <u>145.689.980</u>

Balance pr. 31. december

Passiver

Note	2023 kr.	2022 kr.
Virksomhedskapital	100.000	100.000
Overført resultat	57.478.716	52.640.540
EGENKAPITAL I ALT	57.578.716	52.740.540
Hensættelser til udskudt skat	21.100.386	20.927.559
HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT	21.100.386	20.927.559
3 Langfristet gæld til realkreditinstitutter	58.272.878	66.893.708
Langfristede gældsforpligtelser i alt	58.272.878	66.893.708
Modtagne forudbetalinger fra kunder	301.416	291.288
Leverandører af varer og tjenesteydelser	86.240	68.459
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	551.303
Gæld til kapitalinteressere	699.165	237.394
Skyldigt sambeskatningsbidrag	1.721.392	62.756
Anden gæld	494.611	367.148
3 Kortfristet del af langfristet gæld	314.316	359.171
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	2.049.814	1.970.975
Deposita, kortfristede gældsforpligtelser	1.212.509	1.219.679
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	6.879.463	5.128.173
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	65.152.341	72.021.881
PASSIVER I ALT	143.831.443	145.689.980
4 Eventualforpligtelser		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6 Medarbejderforhold		

Egenkapitalopgørelse

	2023	2022
	kr.	kr.
Virksomhedskapital		
Saldo primo	100.000	100.000
Saldo ultimo	100.000	100.000
Overført resultat		
Saldo primo	52.640.540	49.924.770
Årets resultat	4.838.176	2.715.770
Saldo ultimo	57.478.716	52.640.540

Noter

	2023	2022
	kr.	kr.
1 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	20.249	0
Renteomkostninger til kapitalinteresser	11.771	0
Renteomkostninger til selskabsdeltagere og ledelse	78.839	75.809
Øvrige finansielle omkostninger	3.815.679	2.224.179
	<u>3.926.538</u>	<u>2.299.988</u>
2 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	1.721.392	62.756
Årets regulering af udskudt skat	172.827	191.548
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	0
	<u>1.894.219</u>	<u>254.304</u>
		Investerings-
		ejendomme
		kr.
3 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		50.575.432
Kostpris ultimo		<u>50.575.432</u>
Afskrivninger primo		93.763.936
Årets værdireguleringer		-1.237.220
Afskrivninger ultimo		<u>92.526.716</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>143.102.148</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 2,53% - 2,97%

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2023 er der anvendt 2,97 % 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>2,47</u>	<u>2,97</u>	<u>3,47</u>
Dagsværdi	<u>169.173.410</u>	<u>143.102.148</u>	<u>124.476.435</u>
Ændring i dagsværdi	<u>26.071.262</u>	<u>-1.237.220</u>	<u>18.625.713</u>

Noter

	Gæld i alt 31.12.2023	Afdrag 2024	Langfristet del	Restgæld efter 5 år
3 Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	58.587.194	314.316	58.272.878	55.873.600
	<u>58.587.194</u>	<u>314.316</u>	<u>58.272.878</u>	<u>55.873.600</u>

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. 31.12.2023. 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, 58.587 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 143.102 t.kr.

6 Medarbejderforhold

	2023	2022
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>0</u>	<u>0</u>

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Vecta Ejendomme ApS for 2023 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

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 forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

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

Investeringsjendomme

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.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Periodeafgrænsningsposter

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

Anvendt regnskabspraksis

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 underskud, 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, gæld til selskabsdeltagere og ledelse 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

Navnet returneret af dansk MitID var:

Christian Lund Hansen

Direktør

ID: 09564341-09f3-49f4-8df5-9a8c6fd7f854

Tidspunkt for underskrift: 25-04-2024 kl.: 10:04:49

Underskrevet med MitID



Christian Lund Hansen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Christian Lund Hansen

Dirigent

ID: 09564341-09f3-49f4-8df5-9a8c6fd7f854

Tidspunkt for underskrift: 25-04-2024 kl.: 10:04:49

Underskrevet med MitID



Jacob Götzsche

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jacob Götzsche

Direktør

ID: bc69347f-6e03-460a-aeca-cdbe77adf635

Tidspunkt for underskrift: 24-04-2024 kl.: 09:33:39

Underskrevet med MitID



Morten Thornberg

Navnet returneret af dansk MitID var:

Morten Thornberg

Revisor

ID: 933c8e92-aa3d-43b0-9e15-50e90fff297b

Tidspunkt for underskrift: 25-04-2024 kl.: 17:34:08

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 364b8czuxH251731189

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.