

# Vecta Ejendomme ApS

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

## Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 30. maj 2023

Dirigent

---

Christian Lund Hansen

# Indholdsfortegnelse

---

## Side

### **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 2022 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 30. maj 2023

### 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 2022. 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 30. maj 2023

#### **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 2022

## 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 30. maj 2023 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 2022, 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

---

<u>Note</u>	2022	2021
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>3.452.836</b>	<b>2.984.236</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.817.226	31.909.174
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>5.270.062</b>	<b>34.893.410</b>
Finansielle omkostninger	-2.299.988	-2.235.968
<b>Resultat før skat</b>	<b>2.970.074</b>	<b>32.657.442</b>
1 Skat af årets resultat	-254.304	-7.184.637
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>2.715.770</b>	<b>25.472.805</b>
<b>Der foreslås fordelt således:</b>		
Overført resultat til næste år	2.715.770	
<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>2.715.770</b>	



## Balance

---

### Aktiver

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
2 Investeringsejendomme	<u>144.339.368</u>	<u>142.522.141</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>144.339.368</u></b>	<b><u>142.522.141</u></b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b><u>144.339.368</u></b>	<b><u>142.522.141</u></b>
Andre tilgodehavender	199.941	62.356
Periodeafgrænsningsposter	<u>43.345</u>	<u>49.849</u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b><u>243.286</u></b>	<b><u>112.205</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b><u>1.107.326</u></b>	<b><u>808.101</u></b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b><u>1.350.612</u></b>	<b><u>920.306</u></b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b><u>145.689.980</u></b>	<b><u>143.442.447</u></b>

## Balance

### Passiver

Note	2022 kr.	2021 kr.
Virksomhedskapital	100.000	100.000
Overført resultat	52.640.540	49.924.770
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b>52.740.540</b>	<b>50.024.770</b>
Hensættelser til udskudt skat	20.927.559	20.736.011
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT</b>	<b>20.927.559</b>	<b>20.736.011</b>
2 Langfristet gæld til realkreditinstitutter	66.893.708	67.203.428
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>66.893.708</b>	<b>67.203.428</b>
Modtagne forudbetalinger fra kunder	291.288	281.882
Leverandører af varer og tjenesteydelser	68.459	378.171
Gæld til tilknyttede virksomheder	551.303	551.304
Gæld til kapitalinteressere	237.394	237.394
Skyldigt sambeskatningsbidrag	62.756	0
Anden gæld	367.148	397.843
3 Kortfristet del af langfristet gæld	359.171	553.300
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.970.975	1.895.169
Deposita, kortfristede gældsforpligtelser	1.219.679	1.183.175
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>5.128.173</b>	<b>5.478.238</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b>	<b>72.021.881</b>	<b>72.681.666</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>145.689.980</b>	<b>143.442.447</b>
4 Eventualforpligtelser		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## Egenkapitalopgørelse

---

	2022	2021
	kr.	kr.
<b>Virksomhedskapital</b>		
Saldo primo	100.000	100.000
<b>Saldo ultimo</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>
<b>Overført resultat</b>		
Saldo primo	49.924.770	24.451.965
Årets resultat	2.715.770	25.472.805
<b>Saldo ultimo</b>	<b>52.640.540</b>	<b>49.924.770</b>

## Noter

---

	2022	2021
	kr.	kr.
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	62.756	0
Årets regulering af udskudt skat	191.548	7.184.637
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	0
	<u>254.304</u>	<u>7.184.637</u>
		<b>Grunde og bygninger</b>
		kr.
Kostpris primo		50.575.432
<b>Kostpris ultimo</b>		<u>50.575.432</u>
Afskrivninger primo		91.946.710
Årets værdireguleringer		1.817.226
<b>Afskrivninger ultimo</b>		<u>93.763.936</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<u>144.339.368</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 2022 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>180.002.588</u>	<u>144.339.368</u>	<u>120.491.535</u>
Ændring i dagsværdi	<u>35.663.220</u>	<u>1.817.226</u>	<u>23.847.833</u>

## Noter

---

	Gæld i alt	Afdrag	Langfristet	Restgæld
	31.12.2022	2023	del	efter 5 år
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	67.252.879	359.171	66.893.708	64.525.954
	<u>67.252.879</u>	<u>359.171</u>	<u>66.893.708</u>	<u>64.525.954</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 17 t.kr. pr. 31.12.2022. 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, 67.253 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 142.522 t.kr.

### 6 Medarbejderforhold

	2022	2021
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>0</u>	<u>0</u>

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Vecta Ejendomme ApS for 2022 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.

#### 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

#### Investeringsjendomme

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. balancedagen er opgjort ved anvendelse af afkastværdiberegninger, hvor de forventede pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens 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 immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder 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 nettosalgpris 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.

#### 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 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.

## Christian Lund Hansen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Christian Lund Hansen

Direktør

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

Tidspunkt for underskrift: 30-05-2023 kl.: 17:11:35

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: 30-05-2023 kl.: 17:11:35

Underskrevet med MitID



## Jacob Gøtzsche

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jacob Gøtzsche

Direktør

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

Tidspunkt for underskrift: 30-05-2023 kl.: 18:10:34

Underskrevet med MitID



## Morten Thornberg

---

Navnet returneret af dansk NemID var:

Morten Thornberg

Revisor

ID: 1138888827159

Tidspunkt for underskrift: 30-05-2023 kl.: 18:50:47

Underskrevet med NemID

NEM ID