

# Vecta Ejendomme ApS

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

## Årsrapport 2020

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 17. maj 2021

Dirigent

---

Christian Lund Hansen

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
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 2020 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 17. maj 2021

### 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 2020. 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

##### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers 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 17. maj 2021

#### **2talRevision**

Registreret revisionsfirma  
CVR-nr. 29091331

Morten Thornberg  
registreret revisor  
MNE.nr.: mne30101

## 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 2020

### Direktion

Jacob Gøtzsche  
Christian Lund Hansen

### Revisor

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

### Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 17. maj 2021 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 2020, 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. Den hastige spredning af Corona-virussen i Danmark og resten af verden i marts 2020 har nødvendiggjort en række restriktioner fra de danske myndigheder, der potentielt kan få store samfundsøkonomiske konsekvenser. Selskabet er for nuværende ikke direkte berørt af de gennemførte restriktioner.

#### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

## Resultatopgørelse

Note	2020 kr.	2019 kr.
Nettoomsætning	3.804.433	3.774.734
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	6.167.374	2.383.800
Andre eksterne omkostninger	-1.090.871	-1.294.641
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>8.880.936</b>	<b>4.863.893</b>
Andre driftsomkostninger	0	-856
<b>Resultat af ordinær drift</b>	<b>8.880.936</b>	<b>4.863.037</b>
Finansielle indtægter	68.108	20.783
Finansielle omkostninger	-2.222.769	-4.486.342
<b>Resultat før skat</b>	<b>6.726.275</b>	<b>397.478</b>
2 Skat af årets resultat	-1.479.780	-586.994
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>5.246.495</b>	<b>-189.516</b>
<b>Der foreslås fordelt således:</b>		
Overført resultat til næste år	5.246.495	
<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>5.246.495</b>	



## Balance

### Aktiver

Note	2020 kr.	2019 kr.
3 Investeringsejendomme	110.444.527	103.383.800
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>110.444.527</b>	<b>103.383.800</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b>110.444.527</b>	<b>103.383.800</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	163.141
Andre tilgodehavender	165.496	20.257
Periodeafgrænsningsposter	36.838	37.571
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>202.334</b>	<b>220.969</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>32.248</b>	<b>688.737</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b>234.582</b>	<b>909.706</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>110.679.109</b>	<b>104.293.506</b>

## Balance

### Passiver

Note	2020 kr.	2019 kr.
Virksomhedskapital	100.000	100.000
Overført resultat	24.451.965	19.205.470
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b>24.551.965</b>	<b>19.305.470</b>
Hensættelser til udskudt skat	13.551.374	12.071.594
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT</b>	<b>13.551.374</b>	<b>12.071.594</b>
4 Langfristet gæld til realkreditinstitutter	67.654.374	68.202.709
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>67.654.374</b>	<b>68.202.709</b>
Kortfristet gæld til banker	253.385	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder	286.361	363.781
Leverandører af varer og tjenesteydelser	76.240	53.552
Gæld til tilknyttede virksomheder	271.304	271.304
Gæld til associerede virksomheder	117.394	117.394
Anden gæld	462.404	2.116.486
4 Kortfristet del af langfristet gæld	547.136	609.210
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.822.278	0
Deposita, kortfristede gældsforpligtelser	1.084.894	1.182.006
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4.921.396</b>	<b>4.713.733</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b>	<b>72.575.770</b>	<b>72.916.442</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>110.679.109</b>	<b>104.293.506</b>
5 Eventualforpligtelser		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## Egenkapitalopgørelse

	2020	2019
	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	19.205.470	19.341.629
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	53.357
Årets resultat	5.246.495	-189.516
<b>Saldo ultimo</b>	<b>24.451.965</b>	<b>19.205.470</b>
<b>Foreslået udbytte</b>		
Saldo primo	0	9.000.000
Udbytte	0	0
Betalt udbytte	0	-9.000.000
<b>Saldo ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Noter

---

	2020	2019
	kr.	kr.
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>          0          </u>	<u>          0          </u>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	0
Årets regulering af udskudt skat	1.479.780	586.994
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>          0          </u>	<u>          0          </u>
	<u>          1.479.780          </u>	<u>          586.994          </u>

## Noter

	<b>Investerings- ejendomme</b>
	<b>kr.</b>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris primo	49.513.638
Årets tilgang	893.353
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>50.406.991</b>
Afskrivninger primo	53.870.162
Årets værdireguleringer	6.167.374
<b>Afskrivninger ultimo</b>	<b>60.037.536</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>110.444.527</b>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendomme

Investeringssejendomme 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 2,74% - 4,5%

	<b>Gæld i alt</b>	<b>Afdrag</b>	<b>Langfristet</b>	<b>Restgæld</b>
	<b>31.12.2020</b>	<b>2021</b>	<b>del</b>	<b>efter 5 år</b>
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	68.201.510	547.136	67.654.374	65.533.940
	<b>68.201.510</b>	<b>547.136</b>	<b>67.654.374</b>	<b>65.533.940</b>

## Noter

---

### 5 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 t.kr. pr. 31.12.2020. 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, 68.202 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 110.445 t.kr.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Vecta Ejendomme ApS for 2020 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.

Investeringsejendomme måles fremover til dagsværdi. Tidligere blev investeringsejendomme indregnet som materielle aktiver og blev derfor målt til kostpris med fradrag af af- og nedskrivninger, da investeringsejendomme ikke er virksomhedens hovedaktivitet. Gæld til finansiering af investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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.

### 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 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.

#### Tilgodehavender

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



## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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

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: 18-05-2021 kl.: 10:38:10  
Underskrevet med NemID

## Christian Lund Hansen

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-573035228208  
Tidspunkt for underskrift: 18-05-2021 kl.: 10:38:10  
Underskrevet med NemID

## Jacob Götzsche

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-125846539825  
Tidspunkt for underskrift: 17-05-2021 kl.: 20:18:44  
Underskrevet med NemID

## Morten Thornberg

---

Som Revisor NEM ID  
RID: 1138888827159  
Tidspunkt for underskrift: 18-05-2021 kl.: 10:51:13  
Underskrevet med NemID

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](http://www.esignatur.dk).