
VISION Ejendomme A/S

Bredgade 38 st, 1260 København K

Årsrapport for 2022

CVR-nr. 37 96 63 47

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 24/4 2023

Jens Bolding Jensen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	7
Balance 31. december	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter til årsregnskabet	11

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for VISION Ejendomme A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2022.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 24. april 2023

Direktion

Claus Skytte
Adm. direktør

Bestyrelse

Jørgen Schou
Formand

Carsten Greve Iversen

Jens Bolding Jensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i VISION Ejendomme A/S

Konklusion

Det er 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.

Vi har revideret årsregnskabet for VISION Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved revisionen 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.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Trekantområdet, den 24. april 2023

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Jan Bunk Harbo Larsen
statsautoriseret revisor
mne30224

Lasse Berg
statsautoriseret revisor
mne35811

Selskabsoplysninger

Selskabet	VISION Ejendomme A/S Bredgade 38 st 1260 København K CVR-nr: 37 96 63 47 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: København K
Bestyrelse	Jørgen Schou, formand Carsten Greve Iversen Jens Bolding Jensen
Direktion	Claus Skytte
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Herredsvej 32 7100 Vejle

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er at eje kapitalandele og aktiviteter i relation hertil.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på TDKK 79.247, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en positiv egenkapital på TDKK 600.982.

Kapitalberedskabet

Selskabets kapitalejer har for det kommende år udtrykt velvillighed til fortsat i fornødent omfang, at understøtte selskabets kapital- og likviditetsbehov.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2022 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2022 TDKK	2021 TDKK
Bruttotab før værdiregulering		-1.217	-4.467
Værdiregulering af investeringsaktiver		0	72
Bruttotab efter værdiregulering		-1.217	-4.395
Af- og nedskrivninger af immaterielle anlægsaktiver		-1.000	0
Resultat før finansielle poster		-2.217	-4.395
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		89.467	255.324
Finansielle omkostninger	1	-10.446	-11.109
Resultat før skat		76.804	239.820
Skat af årets resultat	2	2.443	3.668
Årets resultat		79.247	243.488

Resultatdisponering

	2022 TDKK	2021 TDKK
Forslag til resultatdisponering		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-505.879	255.324
Overført resultat	585.126	-11.836
	79.247	243.488

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2022 TDKK	2021 TDKK
Goodwill		0	0
Immaterielle anlægsaktiver	3	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
Materielle anlægsaktiver	4	0	0
Kapitalandele i dattervirksomheder	5	830.804	1.671.892
Finansielle anlægsaktiver		830.804	1.671.892
Anlægsaktiver		830.804	1.671.892
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		4.248	119.424
Andre tilgodehavender		4.712	708
Udskudt skatteaktiv		627	723
Selskabsskat		2.541	3.525
Periodeafgrænsningsposter		0	13.040
Tilgodehavender		12.128	137.420
Likvide beholdninger		0	3.626
Omsætningsaktiver		12.128	141.046
Aktiver		842.932	1.812.938

Balance 31. december

Passiver

	Note	2022	2021
		TDKK	TDKK
Selskabskapital		500	500
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	505.879
Overført resultat		600.482	15.356
Egenkapital		600.982	521.735
Leverandører af varer og tjenesteydelser		237	533
Gæld til tilknyttede virksomheder		241.013	1.290.467
Anden gæld		700	203
Kortfristede gældsforpligtelser		241.950	1.291.203
Gældsforpligtelser		241.950	1.291.203
Passiver		842.932	1.812.938
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		
Nærtstående parter	7		
Anvendt regnskabspraksis	8		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoop- skrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. januar	500	505.879	15.356	521.735
Årets resultat	0	-505.879	585.126	79.247
Egenkapital 31. december	500	0	600.482	600.982

Noter til årsregnskabet

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	TDKK	TDKK
1. Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	10.445	11.007
Andre finansielle omkostninger	<u>1</u>	<u>102</u>
	<u>10.446</u>	<u>11.109</u>

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	TDKK	TDKK
2. Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-2.540	-2.961
Årets udskudte skat	<u>97</u>	<u>-707</u>
	<u>-2.443</u>	<u>-3.668</u>

3. Immaterielle anlægsaktiver

	<u>Goodwill</u>
	TDKK
Kostpris 1. januar	0
Tilgang i årets løb	<u>1.000</u>
Kostpris 31. december	<u>1.000</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	0
Årets nedskrivninger	835
Årets afskrivninger	<u>165</u>
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>1.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>0</u>

Noter til årsregnskabet

4. Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	TDKK
Kostpris 1. januar	0
Tilgang i årets løb	410
Afgang i årets løb	-410
Kostpris 31. december	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>0</u>

Noter til årsregnskabet

	2022	2021
	TDKK	TDKK
5. Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. januar	1.166.013	498.186
Tilgang i årets løb	239.662	728.548
Afgang i årets løb	-397.854	-60.721
Kostpris 31. december	<u>1.007.821</u>	<u>1.166.013</u>
Værdireguleringer 1. januar	505.879	250.555
Årets afgang	56.137	0
Årets resultat	89.467	255.324
Modtagne udbytter	-828.500	0
Værdireguleringer 31. december	<u>-177.017</u>	<u>505.879</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>830.804</u>	<u>1.671.892</u>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Ejerandel
VISION Bredgade 38 A/S	København	1.600	100%
VISION Hauser Plads 18 ApS	København	80	100%
VISION Frb. Allé 15-17 ApS	København	80	100%
VISION Bernhard Bangs Allé 25-33 ApS	København	40	100%
VISION Ejendomsadministration ApS	København	40	100%
VISION Ejl. ApS	København	40	100%
VISION Larsbjørnsstræde 16 ApS	København	40	100%
VISION Glentevej 67-69 ApS	København	80	100%
VISION Bispebjerg Kollegiet A/S	København	28.000	100%
VISION Banevingen Ejendomme A/S	København	17.600	100%
VISION Amagerbrogade 82 ApS	København	83	100%
VISION Teglværksgade Invest ApS	København	200	100%
VISION Rygårds Allé ApS	København	10.000	100%
VISION Lyngby Hovedgade 44 ApS	København	60	100%
VISION Nordre Frihavsgade 71 ApS	København	50	100%
VISION Tranevej 25-Vibevej 20 ApS	København	14.400	100%
VISION Amagerbrogade 150 ApS	København	40	100%
VISION AMBG150 Holding ApS	København	40	100%
VISION VBG80 Holding ApS	København	51	100%
VISION Vesterbrogade 80 ApS	København	51	100%
VISION Boldhusgade 6 ApS	København	40	100%
VISION Svendborggade 37 ApS	København	40	100%
VISION EI 2 2022 ApS	København	40	100%

Noter til årsregnskabet

VISION EI 3 2022 ApS	København	40	100%
VISION Slangerrupgade 48 ApS	København	100	100%
VISION Havnegade 53 ApS	København	50	100%

6. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for VISION Properties A/S, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

7. Nærtstående parter og oplysning om aflæggelse af koncernregnskab

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet:

Navn	Hjemsted
VISION Properties A/S	Sommersted

Noter til årsregnskabet

8. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for VISION Ejendomme A/S for 2022 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2022 er aflagt i TDKK.

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 økonomiske 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

Nettoomsætning består af lejeindtægter i henhold til lejekontrakter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til drift af ejendomme, administration samt kontorhold mv.

Bruttotab

Bruttotab opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle anlægsaktiver.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten "Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder".

Finansielle poster

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

Noter til årsregnskabet

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernselskaber. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balance

Immaterielle anlægsaktiver

Erhvervet goodwill måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Goodwill afskrives lineært over den økonomiske brugstid, som er vurderet til at være 3 år.

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5-10 år

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab og med tillæg af resterende værdi af eventuelle merværdier og goodwill opgjort på tidspunktet for anskaffelsen af virksomhederne.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Hvis moderselskabet har en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Noter til årsregnskabet

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.