

# VCH IV ApS

Tobaksvejen 2 A  
2860 Søborg  
CVR-nr. 38 55 31 78

## Årsrapport for 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16. april 2020

**dirigent**

Claus Asger Olsen

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Noter til årsrapporten	12

## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for VCH IV ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Søborg, den 16. april 2020

### **Direktion**

Ole Faurby

Claus Asger Olsen

Jesper Tougaard Michaelsen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### *Til kapitalejeren i VCH IV ApS*

#### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for VCH IV ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter ("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 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 revisionsbevis 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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejl-information, 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 revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 årsregnskabet, 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 tilside-sættelse 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Hellerup, den 16. april 2020

### **PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Allan Knudsen  
statsautoriseret revisor  
mne29465

Morten Jørgensen  
statsautoriseret revisor  
mne32806

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

VCH IV ApS  
Tobaksvejen 2 A  
2860 Søborg

CVR-nr.: 38 55 31 78

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2019

Hjemsted: Gladsaxe

### Direktion

Ole Faurby  
Claus Asger Olsen  
Jesper Tougaard Michaelsen

### Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44  
DK-2900 Hellerup

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for VCH IV ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2019 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

### Nettoomsætning

Ved salg af varer indregnes nettoomsætning, når fordele og risici vedrørende de solgte varer er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå selskabet.

Nettoomsætningen måles til det modtagne 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 ejendomsdrift, administration mv.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

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

### **Skat af årets resultat**

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## **Balancen**

### **Varebeholdninger**

Grunde og bygninger, som ikke anses for at være til vedvarende eje eller brug samt byggeprojekter for egen regning, opføres under omsætningsaktiver og måles til kostpris eller nettorealiseringsværdien, hvis denne er lavere.

Varebeholdning omfatter også værdien af optioner på køb af grunde og bygninger. Værdien måles til kostpris eller nettorealiseringsværdien, hvis denne er lavere.

I anskaffelsesprisen indgår direkte og indirekte omkostninger, herunder finansieringsrenter i byggeperioden. Omkostningerne måles til kostpris.

Nettorealiseringsværdien for ejendomme og byggeprojekter vurderes af selskabet på grundlag af markedets afkastningskrav, grunde og bygningers placering, forventet afkast og vedligeholdelsesstand.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

### **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.

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.

### **Gældsforpligtelser**

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
		kr.	kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>59.871.214</b>	<b>280.310</b>
Finansielle omkostninger		<u>0</u>	<u>-15</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>59.871.214</b>	<b>280.295</b>
Skat af årets resultat		<u>-13.171.928</u>	<u>225.781</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>46.699.286</u></b>	<b><u>506.076</u></b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte	45.000.000	0
Overført resultat	<u>1.699.286</u>	<u>506.076</u>
	<b><u>46.699.286</u></b>	<b><u>506.076</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
		kr.	kr.
<b>Aktiver</b>			
Omsætningsejendomme og grunde		0	105.923.020
<b>Varebeholdninger</b>		<b>0</b>	<b>105.923.020</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	506.634
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		150.377.658	0
Andre tilgodehavender		653.087	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>151.030.745</b>	<b>506.634</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>151.030.745</b>	<b>106.429.654</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>151.030.745</b>	<b>106.429.654</b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		53.374.330	51.675.044
Foreslået udbytte for regnskabsåret		45.000.000	0
<b>Egenkapital</b>	<b>3</b>	<b><u>98.424.330</u></b>	<b><u>51.725.044</u></b>
Andre hensættelser		30.960.500	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>30.960.500</u></b>	<b><u>0</u></b>
Periodeafgrænsningsposter		11.304.000	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>11.304.000</u></b>	<b><u>0</u></b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.807.182	15.090.859
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	36.334.594
Selskabsskat		4.546.263	62.000
Anden gæld		984.140	972.483
Periodeafgrænsningsposter		3.004.330	0
Deposita		0	2.244.674
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>10.341.915</u></b>	<b><u>54.704.610</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>21.645.915</u></b>	<b><u>54.704.610</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>151.030.745</u></b>	<b><u>106.429.654</u></b>
Hovedaktivitet	1		
Eventualposter mv.	4		
Nærtstående parter og ejerforhold	5		

## Noter til årsrapporten

### 1 Hovedaktivitet

Selskabets formål er at eje og drive ejendommen matr.nr. 7di, Vallensbæk By, Vallensbæk beliggende Delta Park 45, 2665 Vallensbæk Strand, samt udlejning af fast ejendom og hertil beslægtet virksomhed.

	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
<b>2 Personaleomkostninger</b>	<u>0</u>	<u>0</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>

### 3 Egenkapital

	<u>Virksomheds- kapital</u> kr.	<u>Overført resultat</u> kr.	<u>Foreslået ud- bytte for regnskabsåret</u> kr.	<u>I alt</u> kr.
Egenkapital 1. januar 2019	50.000	51.675.044	0	51.725.044
Årets resultat	<u>0</u>	<u>1.699.286</u>	<u>45.000.000</u>	<u>46.699.286</u>
<b>Egenkapital 31. december 2019</b>	<b><u>50.000</u></b>	<b><u>53.374.330</u></b>	<b><u>45.000.000</u></b>	<b><u>98.424.330</u></b>

Virksomhedskapitalen består af 50 anparter à nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

### 4 Eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet NCC Property Development A/S (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

## **Noter til årsrapporten**

### **5 Nærtstående parter og ejerforhold**

#### **Bestemmende indflydelse**

NCC Property Development Nordic AB, Vallgaten 3, 170 80 Solna, Sverige; moderselskab. Selskabets ultimative moderselskab er NCC AB, Solna, Sverige.

#### **Ejerforhold**

Selskabets umiddelbare moderselskab er NCC Property Development Nordic AB, Vallgaten 3, 170 80 Solna, Sverige. Selskabets ultimative moderselskab NCC AB's koncernregnskab foreligger på selskabets hjemmeside [www.ncc.se](http://www.ncc.se).