


K/S Vejlesvinget 7

Store Kongensgade 67B, 1264 København K

CVR-nr. 38 61 36 93

Årsrapport for perioden

1. januar til 31. december 2023

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 6. maj 2024

Morten Rix-Møller
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning

1

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

3

Ledelsesberetning

4

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

5

Balance 31. december

6

Egenkapitalopgørelse

8

Noter

9

Anvendt regnskabspraksis

12

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for K/S Vejlesvinget 7.

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

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 6. maj 2024

Direktion

Morten Rix-Møller

Bestyrelse

Eva Pernille Folkmann
formand

Anja Klode Rix-Møller

Morten Rix-Møller

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejerne i K/S Vejlesvinget 7

Vi har opstillet årsrapporten for K/S Vejlesvinget 7 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 6. maj 2024

Baker Tilly Denmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35 25 76 91

Morten Schwensen
statsautoriseret revisor
mne32172

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Vejlesvinget 7 Store Kongensgade 67B 1264 København K CVR-nr.: 38 61 36 93 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023 Stiftet: 28. april 2017 Hjemsted: København
Bestyrelse	Eva Pernille Folkmann, formand Anja Klode Rix-Møller Morten Rix-Møller
Direktion	Morten Rix-Møller
Revisor	Baker Tilly Denmark Godkendt Revisionspartnerselskab Poul Bundgaards Vej 1, 1. 2500 Valby

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i at drive virksomhed ved udvikling og salg af ejendommen matr.nr. 18 nu Vallensbæk by, Vallensbæk, beliggende Vejlesvinget 7, 2665 Vallensbæk Strand.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendom indregnes i årsrapporten til en skønnet markedsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder skøn over ejendommens fremtidige afkast og det forventede afkastkrav. Ved værdiansættelsen er der anvendt afkastkrav på 5%. En ændring i afkastkravet på hhv. +0,5% og -0,5% vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendommen i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen med hhv. t.kr. -7.666 og t.kr +9.298.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på DKK 11.776.135, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 10.131.151.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2023 DKK	2022 DKK
Bruttotab		-71.584	-875.790
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	14.725.177	0
Resultat før finansielle poster		14.653.593	-875.790
Finansielle indtægter		125	0
Finansielle omkostninger		-2.877.583	-785.083
Årets resultat		11.776.135	-1.660.873
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		11.776.135	-1.660.873
		11.776.135	-1.660.873

Balance 31. december

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Aktiver			
Investeringsjendomme	2	84.000.000	0
Materielle anlægsaktiver under udførelse	3	0	24.555.743
Materielle anlægsaktiver		84.000.000	24.555.743
Anlægsaktiver i alt		84.000.000	24.555.743
Andre tilgodehavender		0	187.375
Tilgodehavender		0	187.375
Likvide beholdninger		1.299.920	4.933
Omsætningsaktiver i alt		1.299.920	192.308
Aktiver i alt		85.299.920	24.748.051

Balance 31. december

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Passiver			
Selskabskapital		3.000.000	3.000.000
Ikke indbetalt selskabskapital		-3.000.000	-3.000.000
Indbetalt virksomhedskapital		0	0
Overført resultat		10.131.151	-1.644.984
Egenkapital		10.131.151	-1.644.984
Ansvarlig lånekapital		15.984.113	15.362.774
Deposita		633.615	0
Langfristede gældsforpligtelser	4	16.617.728	15.362.774
Kreditinstitutter		57.749.839	10.941.981
Leverandører af varer og tjenesteydelser		38.256	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		4.585	3.930
Anden gæld		547.156	84.350
Periodeafgrænsningsposter		211.205	0
Kortfristede gældsforpligtelser		58.551.041	11.030.261
Gældsforpligtelser i alt		75.168.769	26.393.035
Passiver i alt		85.299.920	24.748.051
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Ikke indbetalt selskabskapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	3.000.000	-3.000.000	-1.644.984	-1.644.984
Årets resultat	0	0	11.776.135	11.776.135
Egenkapital 31. december	3.000.000	-3.000.000	10.131.151	10.131.151

Noter

	2023 DKK	2022 DKK
1 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	14.725.177	0
Værdiregulering investeringsejendomme	14.725.177	0
	14.725.177	0

2 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar	0
Overførsler i årets løb	69.274.823
Kostpris 31. december	69.274.823
Værdireguleringer 1. januar	0
Valutakursregulering	14.725.177
Værdireguleringer 31. december	14.725.177
Regnskabsmæssig værdi 31. december	84.000.000

Selskabets ejendom indregnes i årsrapporten til en skønnet markedsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder skøn over ejendommens fremtidige afkast og det forventede afkastkrav. Ved værdiansættelsen er der anvendt afkastkrav på 5%. En ændring i afkastkravet på hhv. +0,5% og -0,5% vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendommen i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen med hhv. t.kr. -7.666 og t.kr +9.298.

Noter

3 Materielle anlægsaktiver

	Materielle anlægsaktiver under udførelse DKK
Kostpris 1. januar	24.555.743
Tilgang i årets løb	44.719.080
Overførsler i årets løb	-69.274.823
Kostpris 31. december	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u><u>0</u></u>

Virksomheden købte ejendommen som udviklingsprojekt i 2017. På grund af langvarig proces med godkendelse hos myndighederne er projektet påbegyndt i 2022 og er nu færdigt ultimo 2023, hvorfor ejendommen er klassificeres som investeringsejendom.

4 Ansvarlig lånekapital

	Gæld 1. januar DKK	Gæld 31. december DKK	Afdrag næste år DKK	Restgæld efter 5 år DKK
Ansvarlig lånekapital	15.362.774	15.984.113	0	0
Deposita	0	633.615	0	0
	<u>15.362.774</u>	<u>16.617.728</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Noter

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikker for selskabets engagement med kreditinstitutter på t.kr. 57.750 er der ved ejerpantebrev givet pant i selskabets udviklingsprojekt, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 84.000.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Vejlesvinget 7 for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

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

Bruttotab

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

Bruttotab er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter af udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelse for den periode lejen vedrører og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler mv.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Der afsættes ikke skat i årsrapporten, da selskabet ikke anses som værende et selvstændigt skattesubjekt efter dansk lovgivning.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendommen til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.