

## **K/S Vejlesvinget 7**

Granhøjen 10A, 2900 Hellerup

**CVR-nr. 38 61 36 93**

**Årsrapport for perioden  
1. januar til 31. december 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 18. maj 2022

---

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

10

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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.

Hellerup, den 18. maj 2022

### 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 2021 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 18. maj 2022

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

Morten Schwensen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne32172

## Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Vejlesvinget 7 Granhøjen 10A 2900 Hellerup CVR-nr.: 38 61 36 93 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021 Stiftet: 28. april 2017 Hjemsted: Hellerup
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, og herunder at udleje de eksisterende bygninger, indtil udviklingsprojektet kan gennemføres.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Virksomheden købte ejendommen som udviklingsprojekt i 2017. På grund af langvarig proces med godkendelse hos myndighederne er projektet ikke påbegyndt endnu og der er pt. udlejning af ejendommen frem til igangsættelse. På baggrund heraf vurderes den oprindelige anskaffelsessum at være udtryk for dagsværdi, hvorfor der ikke er sket regulering.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på kr. 176.094, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 15.889.

### 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	2021	2020
	kr.	kr.
<b>Bruttotab</b>	<b>-211.726</b>	<b>27.181</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	444.340	0
Finansielle omkostninger	-56.520	-53.291
<b>Årets resultat</b>	<b>176.094</b>	<b>-26.110</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	176.094	-26.110
	<b>176.094</b>	<b>-26.110</b>

## Balance 31. december

	Note	2021	2020
		kr.	kr.
<b>Aktiver</b>			
Investerings ejendomme		6.500.000	6.055.660
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	1	<b>6.500.000</b>	<b>6.055.660</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>6.500.000</b>	<b>6.055.660</b>
Andre tilgodehavender		5.150	5.488
<b>Tilgodehavender</b>		<b>5.150</b>	<b>5.488</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>68.587</b>	<b>54.226</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>73.737</b>	<b>59.714</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>6.573.737</b>	<b>6.115.374</b>



## Balance 31. december

	Note	2021	2020
		kr.	kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		3.000.000	3.000.000
Ikke indbetalt selskabskapital		-3.000.000	-1.500.000
Indbetalt virksomhedskapital		0	1.500.000
Overført resultat		15.889	-160.206
<b>Egenkapital</b>		<b>15.889</b>	<b>1.339.794</b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.109.751	2.135.985
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	2	<b>2.109.751</b>	<b>2.135.985</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2	25.625	25.619
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		4.341.472	2.536.726
Anden gæld		81.000	77.250
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>4.448.097</b>	<b>2.639.595</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>6.557.848</b>	<b>4.775.580</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>6.573.737</b>	<b>6.115.374</b>

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Ikke indbetalt selskabskapital	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar	3.000.000	-1.500.000	-160.205	1.339.795
Årets resultat	0	0	176.094	176.094
Udlodning af indbetalt selskabskapital	0	-1.500.000	0	-1.500.000
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>3.000.000</b>	<b>-3.000.000</b>	<b>15.889</b>	<b>15.889</b>

## Noter

### 1 Materielle anlægsaktiver

	Investerings ejendomme kr.
Kostpris 1. januar	6.055.660
Kostpris 31. december	6.055.660
Værdiregulering 1. januar	0
Årets værdiregulering	444.340
Værdiregulering 31. december	444.340
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>6.500.000</b>

Virksomheden købte ejendommen som udviklingsprojekt i 2017. På grund af langvarig proces med godkendelse hos myndighederne er projektet ikke påbegyndt endnu og der er pt. udlejning af ejendommen frem til igangsættelse.

### 2 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar kr.	Gæld 31. december kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	2.161.604	2.135.376	25.625	2.058.393
	<b>2.161.604</b>	<b>2.135.376</b>	<b>25.625</b>	<b>2.058.393</b>

### 3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld på t.kr. 2.135 er der ved ejerpantebrev givet pant i investeringsejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør t.kr. 6.056.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Vejlesvinget 7 for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af regler fra højere regnskabsklasser.

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

### Nettoomsætning

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

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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

### Materielle anlægsaktiver

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.

Rente på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

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

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### 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.