

VP Arkaden ApS

Vældegårdsvej 41
2820 Gentofte

CVR-nr. 38 75 00 03

Årsrapport for 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 27. maj 2024

Morten Kirk Axelsson
dirigent

Indholdsfortegnelse

| | Side |
|---|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledespåtegning | 2 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsrapport | 3 |
| | |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 4 |
| Ledelsesberetning | 5 |
| | |
| Årsregnskab | |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023 | 6 |
| Balance 31. december 2023 | 7 |
| Egenkapitalopgørelse | 9 |
| Noter | 10 |
| Anvendt regnskabspraksis | 12 |

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for VP Arkaden 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 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.

Helsingør, den 21. maj 2024

Direktion

Morten Kirk Axelsson
direktør

Svend Kirk Axelsson
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i VP Arkaden ApS

Vi har opstillet årsrapporten for VP Arkaden ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, 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 revisors 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.

Hillerød, den 21. maj 2024

RTS
statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 34 87 97 53

Bo Wulffsberg
statsautoriseret revisor
mne33215

Selskabsoplysninger**Selskabet**

VP Arkaden ApS
Vældegårdsvej 41
2820 Gentofte

CVR-nr.: 38 75 00 03

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

Hjemsted: Gentofte

Direktion

Morten Kirk Axelsson, direktør
Svend Kirk Axelsson, direktør

Revisor

RTS
statsautoriseret revisionsaktieselskab
Slotsgade 14A, 1. sal
3400 Hillerød

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består af udlejning af erhvervslejemål.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et underskud på DKK 930.505, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 5.361.946.

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 2023

| | <u>Note</u> | <u>2023</u> DKK | <u>2022</u> DKK |
|--|-------------|------------------------|-----------------------|
| Bruttofortjeneste | | 612.309 | 668.694 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | | -1.653.460 | 0 |
| Finansielle indtægter | | 246 | 6.653 |
| Finansielle omkostninger | | -151.726 | -110.702 |
| Resultat før skat | | -1.192.631 | 564.645 |
| Skat af årets resultat | 2 | 262.126 | -128.582 |
| Årets resultat | | <u>-930.505</u> | <u>436.063</u> |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | -930.505 | 436.063 |
| | | <u>-930.505</u> | <u>436.063</u> |

Balance 31. december 2023

| | <u>Note</u> | <u>2023</u> DKK | <u>2022</u> DKK |
|---------------------------------|-------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Aktiver | | | |
| Investeringsejendomme | 3 | <u>10.865.000</u> | <u>12.518.460</u> |
| Materielle anlægsaktiver | | <u>10.865.000</u> | <u>12.518.460</u> |
| Anlægsaktiver i alt | | <u>10.865.000</u> | <u>12.518.460</u> |
| Andre tilgodehavender | | 41.233 | 25.968 |
| Selskabsskat | | <u>2.102</u> | <u>0</u> |
| Tilgodehavender | | <u>43.335</u> | <u>25.968</u> |
| Likvide beholdninger | | <u>1.953</u> | <u>1.953</u> |
| Omsætningsaktiver i alt | | <u>45.288</u> | <u>27.921</u> |
| Aktiver i alt | | <u><u>10.910.288</u></u> | <u><u>12.546.381</u></u> |

Balance 31. december 2023

| | <u>Note</u> | <u>2023</u> DKK | <u>2022</u> DKK |
|--|-------------|--------------------------|--------------------------|
| Passiver | | | |
| Virksomhedskapital | | 50.000 | 50.000 |
| Overført resultat | | <u>5.311.946</u> | <u>6.242.451</u> |
| Egenkapital | | <u>5.361.946</u> | <u>6.292.451</u> |
| Hensættelse til udskudt skat | | <u>840.202</u> | <u>1.110.226</u> |
| Hensatte forpligtelser i alt | | <u>840.202</u> | <u>1.110.226</u> |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 2.055.679 | 2.420.796 |
| Deposita | | <u>181.979</u> | <u>190.979</u> |
| Langfristede gældsforpligtelser | 4 | <u>2.237.658</u> | <u>2.611.775</u> |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 4 | 367.667 | 369.000 |
| Banker | | 1.612.429 | 1.691.140 |
| Selskabsskat | | 0 | 26.756 |
| Skyldige moms og afgifter | | 82.913 | 100.512 |
| Anden gæld | | <u>407.473</u> | <u>344.521</u> |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | <u>2.470.482</u> | <u>2.531.929</u> |
| Gældsforpligtelser i alt | | <u>4.708.140</u> | <u>5.143.704</u> |
| Passiver i alt | | <u>10.910.288</u> | <u>12.546.381</u> |
| Eventualforpligtelser | 5 | | |

Egenkapitalopgørelse

| | <u>Virksomheds- kapital</u> | <u>Overført resul- tat</u> | <u>I alt</u> |
|--------------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|-------------------------|
| Egenkapital 1. januar 2023 | 50.000 | 6.242.451 | 6.292.451 |
| Årets resultat | 0 | -930.505 | -930.505 |
| Egenkapital 31. december 2023 | <u>50.000</u> | <u>5.311.946</u> | <u>5.361.946</u> |

Noter

| | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
|---|-------------|-------------|
| | DKK | DKK |
| 1 Personaleomkostninger | | |
| Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit | <u>2</u> | <u>2</u> |

Selskabets ansatte omfatter alene selskabets direktører, der i henhold til årsregnskabsloven vurderes som værende beskæftiget. I henhold til selskabsloven er der ikke tale om et ansættelsesforhold, hvorfor der ikke er personaleudgifter i årsrapporten.

| | | |
|---------------------------------|------------------------|-----------------------|
| 2 Skat af årets resultat | | |
| Årets aktuelle skat | 7.898 | 30.756 |
| Årets udskudte skat | <u>-270.024</u> | <u>97.826</u> |
| | <u>-262.126</u> | <u>128.582</u> |

| | |
|--|----------------------------|
| 3 Aktiver der måles til dagsværdi | Investerings- ejendomme |
| | <u>11.839.250</u> |
| Kostpris 1. januar 2023 | <u>11.839.250</u> |
| Kostpris 31. december 2023 | <u>11.839.250</u> |
| Værdireguleringer 1. januar 2023 | 679.210 |
| Årets værdireguleringer | <u>-1.653.460</u> |
| Værdireguleringer 31. december 2023 | <u>-974.250</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023 | <u>10.865.000</u> |

Noter

3 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Investeringsjendomme måles efter erhvervelsen til dagsværdi, repræsenterende det beløb, som ejendommene på balancedagen vil kunne sælges for i en sædvanlig handel mellem en villig køber og en villig sælger på normale markedsmæssige vilkår.

Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af en afkastbaseret model.

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør 10.865 t.kr.

Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommens forventede normalindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis.

Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet for selskabets erhvervsjendomme er fastsat til 5,75%.

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, og en forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 952 t.kr.

4 Langfristede gældsforpligtelser

| | Gæld 1. januar 2023 | Gæld 31. december 2023 | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år |
|--------------------------------|------------------------|------------------------------|--------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 2.789.796 | 2.423.346 | 367.667 | 585.012 |
| Deposita | 190.979 | 181.979 | 0 | 0 |
| | 2.980.775 | 2.605.325 | 367.667 | 585.012 |

5 Eventualforpligtelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 2.423, er der givet pant i bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 12.518.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for VP Arkaden ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i DKK

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.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Poster vedrørende varmeregnskab indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder, samt andre poster af sekundær karakter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser 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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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.

Kostprisen for investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investerings-
ejendomme 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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

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 acontoskatte.

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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

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