

Ejendomsselskabet VK ApS
Pilemøllevej 6
2635 Ishøj

CVR-nr: 40 36 43 23

ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2021

(4. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 6/7 2022

Vladimir Kirakosyan

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

| | |
|--|---|
| Ledelsespåtegning..... | 3 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab..... | 4 |

Ledelsesberetning mv.

| | |
|--------------------------|---|
| Selskabsoplysninger..... | 5 |
| Ledelsesberetning | 6 |

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021

| | |
|-------------------------------|----|
| Anvendt regnskabspraksis..... | 7 |
| Resultatopgørelse..... | 10 |
| Balance..... | 11 |
| Egenkapitalopgørelse..... | 13 |
| Noter | 14 |

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2021 for Ejendomsselskabet VK ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Direktionen erklærer, at selskabet opfylder bestemmelserne i årsregnskabslovens § 135 og har derved mulighed for at aflægge et ikke revideret årsregnskab. Direktionen indstiller til generalforsamlingens godkendelse, at selskabets årsregnskab fremover ikke revideres.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2021.

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

Ishøj, den 6. juli 2022

Vladimir Kirakosyan
Direktion

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet VK ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet VK ApS for perioden 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet 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 Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet 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.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres 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, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Ringsted, den 6. juli 2022

SØNDERUP I/S
statsautoriserede revisorer
CVR-nr.: 31824559

Dennis Bjørn Cronbach
statsautoriseret revisor
mne32222

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet Ejendomsselskabet VK ApS
Pilemøllevvej 6
2635 Ishøj

CVR-nr.: 40 36 43 23

Direktion Vladimir Kirakosyan

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af erhvervsejendomme samt aktiviteter i tilknytning hertil.

Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Forventet udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer

Selskabet har positive forventninger til det kommende regnskabsår.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet VK ApS for 2021 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttfortjeneste.

Bruttfortjeneste

Bruttfortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i det år, som lejeperioden omhandler.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder. Udenlandske tilknyttede virksomheder er ikke omfattet af sambeskatningen.

Skat

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet VK Holding ApS (administrationsselskab). Årets sambeskatningsbidrag er medtaget i resultatopgørelsen og er afregnet via administrationsselskabet på balance tidspunktet.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Der afskrives ikke på grunde.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

| | <u>Brugstid</u> | <u>Restværdi</u> |
|-----------|-----------------|------------------|
| Bygninger | 30 år | 0-30 % |

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvide midler består af posterne "Likvide beholdninger" og virksomhedens driftskreditter, der er indregnet i posten "Kreditinstitutter" under kortfristede gældsforpligtelser.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021

| | 2021 | 2020 |
|--|-----------------|----------------|
| BRUTTOFORTJENESTE | 303.143 | 402.225 |
| 1 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver..... | 230.445- | 166.696- |
| DRIFTSRESULTAT | 72.698 | 235.529 |
| Andre finansielle omkostninger..... | 363.823- | 163.971- |
| RESULTAT FØR SKAT | 291.125- | 71.558 |
| 2 Skat af årets resultat..... | 63.232 | 15.996- |
| ÅRETS RESULTAT | 227.893- | 55.562 |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | | |
| Overført resultat..... | 227.893- | 55.562 |
| DISPONERET I ALT | 227.893- | 55.562 |

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021
AKTIVER

| | 2021 | 2020 |
|---------------------------------------|-------------------|------------------|
| 3 Grunde og bygninger | 11.240.377 | 6.975.821 |
| Materielle anlægsaktiver | 11.240.377 | 6.975.821 |
| ANLÆGSAKTIVER | 11.240.377 | 6.975.821 |
| | | |
| Selskabsskat..... | 24.944 | 0 |
| Andre tilgodehavender | 12.358 | 0 |
| Periodeafgrænsningsposter..... | 8.149 | 4.447 |
| Tilgodehavender | 45.451 | 4.447 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER | 45.451 | 4.447 |
| | | |
| AKTIVER | 11.285.828 | 6.980.268 |

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021
PASSIVER

| | 2021 | 2020 |
|---|-------------------|------------------|
| Virksomhedskapital | 80.000 | 80.000 |
| Overkurs ved emission..... | 2.516.434 | 2.516.434 |
| Overført resultat..... | 55.089- | 172.804 |
| EGENKAPITAL..... | 2.541.345 | 2.769.238 |
| Hensættelse til udskudt skat | 641.662 | 679.950 |
| HENSATTE FORPLIGTELSER..... | 641.662 | 679.950 |
| Prioritetsgæld..... | 1.564.340 | 1.668.632 |
| Anden gæld..... | 4.333.973 | 894.507 |
| 4 Langfristede gældsforpligtelser | 5.898.313 | 2.563.139 |
| Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser..... | 175.685 | 172.685 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 19.966 | 17.500 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 2.008.857 | 741.524 |
| Selskabsskat..... | 0 | 36.232 |
| Kortfristede gældsforpligtelser..... | 2.204.508 | 967.941 |
| GÆLDSFORPLIGTELSER | 8.102.821 | 3.531.080 |
| PASSIVER | 11.285.828 | 6.980.268 |
| 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |
| 6 Ejerforhold | | |

EGENKAPITALOPGØRELSE

| | 2021 | 2020 |
|---|------------------|------------------|
| Virksomhedskapital primo | 80.000 | 80.000 |
| Virksomhedskapital ultimo | 80.000 | 80.000 |
| Overkurs ved emission primo..... | 2.516.434 | 2.516.434 |
| Overkurs ved emission ultimo | 2.516.434 | 2.516.434 |
| Overført resultat, primo..... | 172.804 | 117.242 |
| Årets resultat..... | 227.893- | 55.562 |
| Overført resultat ultimo..... | 55.089- | 172.804 |
| EGENKAPITAL..... | 2.541.345 | 2.769.238 |

NOTER

| | 2021 | 2020 | | |
|--|-------------------|-------------------|---------------------|---------------------|
| 1 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver | | | | |
| Bygninger | 230.445 | 166.696 | | |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver i alt | 230.445 | 166.696 | | |
| 2 Skat af årets resultat | | | | |
| Beregnet skat af årets resultat | 24.944- | 36.232 | | |
| Regulering af udskudt skat | 38.288- | 20.236- | | |
| Skat af årets resultat i alt | 63.232- | 15.996 | | |
| 3 Materielle anlægsaktiver | | | Grunde og bygninger | |
| Kostpris, primo | 7.475.910 | | | |
| Tilgang i årets løb | 4.495.000 | | | |
| Kostpris 31. december 2021 | 11.970.910 | | | |
| Af-/nedskrivninger, primo | 500.088- | | | |
| Årets af-/nedskrivninger | 230.445- | | | |
| Af-/nedskrivninger 31. december 2021 | 730.533- | | | |
| Materielle anlægsaktiver i alt | 11.240.377 | | | |
| 4 Langfristede gældsforpligtelser | | | | Restgæld efter 5 år |
| | Gæld i alt primo | Gæld i alt ultimo | Kortfristet andel | |
| Prioritetsgæld | 1.765.632 | 1.664.340 | 100.000 | 1.115.000 |
| Anden gæld | 970.192 | 4.409.658 | 75.685 | 405.771 |
| | 2.735.824 | 6.073.998 | 175.685 | 1.520.771 |

NOTER

2021

2020

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på t.kr. 1.664 er der givet pant i grund og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 6.480.

Til sikkerhed for pantebrevsgæld på t. kr. 4.410 er der givet pant i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 10.745.

6 Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af anpartskapitalen:

VK Holding 2016 ApS
Pilemøllevej 6-8
2635 Ishøj
CVR-nr.: 38009931

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Vladimir Kirakosyan

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-434672394329
Tidspunkt for underskrift: 10-07-2022 kl.: 08:03:25
Underskrevet med NemID

Vladimir Kirakosyan

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-434672394329
Tidspunkt for underskrift: 10-07-2022 kl.: 08:03:25
Underskrevet med NemID

Dennis Cronbach

Som Revisor NEM ID
RID: 1232019904532
Tidspunkt for underskrift: 10-07-2022 kl.: 08:54:13
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: 0c06d2NMMK247995969