

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

VADSTRUPVEJ 35-41 A/S

Strandvejen 58, 3.

2900 Hellerup

CVR-nr. 41 14 34 52

Godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling,
den / -2023

Dirigent

PDF-rendering af dokumentet med følgende CVR-nr.: 41143452

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsesberetning mv.	
Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Påtegninger	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4-6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7-12
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022	13
Balance pr. 31. december 2022	14-15
Egenkapitalopgørelse	16
Noter	17-19

Selskab

Vadstrupvej 35-41 A/S
Strandvejen 58, 3.
2900 Hellerup

CVR-nummer 41 14 34 52

Hjemsted: Gentofte

Direktion

Philip Henin Falk-Rønne

Adam Højmark Rasmussen

Bestyrelse

Jan Severin Sølbæk

Klaus Thorsten Wollesen Lund

Thomas Henin Falk-Rønne

Revision

inforevision
statsautoriseret revisionsaktieselskab
Buddingevej 312
2860 Søborg
CVR-nr. 19263096

Sten Pedersen, statsautoriseret revisor

PDF-rendering af dokumentet med følgende CVR-nummer: 41143452

Væsentligste aktiviteter

Vadstrupvej 35-41 A/S' hovedaktivitet er investering, drift og udlejning af fast ejendom i Danmark.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet af selskabets aktiviteter udviste i regnskabsåret et resultat på kr. -2.457.550.

Årets resultat er påvirket af en værdiregulering på kr. -4.209.866 efter skat af selskabets investeringsejendom. Investeringsejendommen er værdiansat til dagsværdi og det er ledelsens vurdering at værdien er rimelig og velbegrundet.

Driftsresultatet før værdiregulering af investeringsejendomme, finansielle omkostninger og skat udviste i regnskabsåret kr. 3.073.397 , hvilket er i overensstemmelse med ledelsens forventninger.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Søborg, den 13. marts 2023

inforevision

statsautoriseret revisionsaktieselskab

(CVR-nr. 19263096)

Sten Pedersen

statsautoriseret revisor

mne23408

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning samt almindeligt anerkendt regnskabspraksis.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægterne indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

Bruttofortjeneste

Selskabet har foretaget et sammendrag af posterne "nettoomsætning", "ejendomsomkostninger" samt "eksterne omkostninger" samt "dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

Nettoomsætning

Lejeindtægter periodiseres og indregnes i de perioder de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi af de modtagne eller tilgodehavende vederlag.

Ejendomsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger der afholdes for at opnå nettoomsætningen. Herunder indgår direkte og indirekte driftsomkostninger for investeringsejendomme.

Eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration.

Andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renter, amortisering af gæld til realkreditinstitutter, samt rentetillæg og rentegodtgørelse under acontoskatteordningen.

BALANCEN

Balancen er opstillet i kontoform.

AKTIVER

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme omfatter ejendomme, som besiddes med henblik på at opnå afkast af den investerede kapital samt en eventuel kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen.

Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af investeringsjendomme opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

PASSIVER**Egenkapital**

Ledelsens forslag til udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Hensættelser til udskudt skat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode. Der er hensat til udskudt skat med 22% af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser og under hensyntagen til henholdsvis den planlagte anvendelse af aktivet og afvikling af forpligtelsen. Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat, såfremt det er sandsynligt, at underskuddene kan udnyttes.

Udskudte skatteaktiver måles til nettorealizationsværdi, hvorved de indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med i en overskuelig fremtid, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Udskudte skatteaktiver som ikke forventes udnyttet inden for en kortere årrække, er noteoplyst under eventualaktiver.

Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser består af hensættelser til indvendig vedligeholdelse, jf. lejeloven §22.

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.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Note	2022	2021
BRUTTOFORTJENESTE	-2.323.867	20.888.392
1 Øvrige finansielle omkostninger	-826.839	-964.830
RESULTAT FØR SKAT	-3.150.706	19.923.562
2 Skat af årets resultat	693.156	-4.398.208
ÅRETS RESULTAT	-2.457.550	15.525.354

RESULTATDISPONERING

Årets resultat foreslås disponeret således:

Overført resultat	-2.457.550	15.525.354
ÅRETS RESULTAT	-2.457.550	15.525.354

<u>Note</u>	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
3,6 Investeringsejendomme	<u>99.218.000</u>	<u>104.000.000</u>
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	<u>99.218.000</u>	<u>104.000.000</u>
ANLÆGSAKTIVER	<u>99.218.000</u>	<u>104.000.000</u>
Andre tilgodehavender	500.772	120.181
Periodeafgrænsningsposter	<u>26.985</u>	<u>92.160</u>
TILGODEHAVENDER	<u>527.757</u>	<u>212.341</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER	<u>338.432</u>	<u>369.910</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>866.189</u>	<u>582.251</u>
AKTIVER I ALT	<u><u>100.084.189</u></u>	<u><u>104.582.251</u></u>

<u>Note</u>	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
Virksomhedskapital	500.000	500.000
Overført resultat	<u>26.514.066</u>	<u>28.971.616</u>
EGENKAPITAL	<u>27.014.066</u>	<u>29.471.616</u>
2 Hensættelse til udskudt skat	<u>7.497.588</u>	<u>8.190.744</u>
HENSATTE FORPLIGTELSER	<u>7.497.588</u>	<u>8.190.744</u>
Gæld til kreditinstitutter	<u>27.311.586</u>	<u>28.814.663</u>
4,6 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER	<u>27.311.586</u>	<u>28.814.663</u>
4,6 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.506.787	1.503.252
Modtagne forudbetalinger fra kunder	110.610	473.780
Leverandører af varer og tjenesteydelser	519.914	661.589
Gæld til tilknyttede virksomheder	23.995.895	23.635.895
Anden gæld	<u>12.127.743</u>	<u>11.830.712</u>
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER	<u>38.260.949</u>	<u>38.105.228</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER	<u>65.572.535</u>	<u>66.919.891</u>
PASSIVER I ALT	<u>100.084.189</u>	<u>104.582.251</u>
5 Eventualforpligtelser		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

	Virksom- hedskapital	Overført resultat	I ALT
Egenkapital pr. 1/1 2021	500.000	13.446.262	13.946.262
Overført via resultatdisponeringen	<u>0</u>	<u>15.525.354</u>	<u>15.525.354</u>
Egenkapital pr. 1/1 2022	500.000	28.971.616	29.471.616
Overført via resultatdisponeringen	<u>0</u>	<u>-2.457.550</u>	<u>-2.457.550</u>
Egenkapital pr. 31/12 2022	<u><u>500.000</u></u>	<u><u>26.514.066</u></u>	<u><u>27.014.066</u></u>

1	<u>Øvrige finansielle omkostninger</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	Finansielle omkostninger i øvrigt	826.839	964.830
	I ALT	<u>826.839</u>	<u>964.830</u>

2	<u>Selskabsskat og udskudt skat</u>			
	<u>Selskabsskat</u>	<u>Udskudt skat</u>	<u>Ifølge resultatopgørelse</u>	<u>2021</u>
	Skyldig pr. 1/1 2022	0	8.190.744	
	Regulering primo	0	0	8.424
	Skat af årets resultat	0	-693.156	4.389.784
	SKYLDIG PR. 31/12 2022	<u>0</u>	<u>7.497.588</u>	
	SKAT AF ÅRETS RESULTAT		<u>-693.156</u>	<u>4.398.208</u>

3 Investeringsejendomme

	Investerings- ejendom	I ALT	31/12 2021
Kostpris pr. 1/1 2022	63.843.929	63.843.929	60.441.890
Tilgang i året	615.264	615.264	3.402.039
KOSTPRIS PR. 31/12 2022	64.459.193	64.459.193	63.843.929
Værdireguleringer pr. 1/1 2022	40.156.071	40.156.071	21.058.110
Årets værdiregulering til dagsværdi	-5.397.264	-5.397.264	19.097.961
VÆRDIREGULERINGER PR. 31/12 2022	34.758.807	34.758.807	40.156.071
REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI PR. 31/12 2022	99.218.000	99.218.000	104.000.000

Investeringsejendomme er målt til dagsværdi med udgangspunkt i normalindtjeningsmetoden (metode 3 i dagsværdihierarkiet), som er baseret på det kommende års budgetterede drift. Lejeindtægter er medtaget til markedsniveau. Ved beregningen af dagsværdien er der foretaget en reduktion svarende til den akkumulerede værdi af mistede lejeindtægter frem til det tidspunkt, hvor forventet markedsleje opnås, ligesom der er foretaget reduktion for tomgangsleje.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet nettogleje og en afkastprocent på 5,75%. Afkastprocenten er fastlagt under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter. Den gennemsnitlige lejeindtægt pr. m2 udgør kr. 1.200-1.300, og den anvendte tomgang i normalindtjeningen udgør 10%.

Selskabets ejendom består af erhvervslejemål. Ejendommen er beliggende i Bagsværd og består i alt af 10 erhvervslejemål på 5.415 m2. Ejendommens samlede erhvervsareal udgør 5.415 m2 og med en udlejet procent på 100% pr. 31.12.2022

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen. Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendommen vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendom i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen med nedenstående beløb:

Afkastprocent	5,25%	5,75%	6,25%
Dagsværdi	106.953.000	99.218.000	92.721.000
Ændring i dagsværdi	7.735.000	0	-6.497.000

4 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
<u>Gældsforpligtelser i alt:</u>		
Gæld til kreditinstitutter	<u>28.818.373</u>	<u>30.317.915</u>
I ALT	<u><u>28.818.373</u></u>	<u><u>30.317.915</u></u>
<u>Gæld, der forfalder inden for et år:</u>		
Gæld til kreditinstitutter	<u>1.506.787</u>	<u>1.503.252</u>
I ALT	<u><u>1.506.787</u></u>	<u><u>1.503.252</u></u>
<u>Gæld, der forfalder efter 5 år:</u>		
Gæld til kreditinstitutter	<u>22.785.392</u>	<u>22.785.392</u>
I ALT	<u><u>22.785.392</u></u>	<u><u>22.785.392</u></u>

5 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i sambeskatningen med øvrige koncernselskaber og hæfter solidarisk med de øvrige koncernselskaber for forfaldne og ikke afregnede selskabsskatter samt kildeskat af renter, royalties og udbytte. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Artha Vadstrupvej A/S. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 28.818.373, er givet pant i selskabets grunde og bygninger med en balanceværdi på kr. 99.218.000.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Philip Henin Falk-Rønne

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-652140114735

IP: 87.49.xxx.xxx

2023-03-14 06:01:19 UTC

NEM ID 

Klaus Thorsten Wollesen Lund

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 50546324-8c45-47f5-b681-0bc6acd34fb1

IP: 93.164.xxx.xxx

2023-03-14 07:28:22 UTC

Mit  

Adam Sebastian Karstenskov Højmark Rasmussen

Direktør

Serienummer: 47c2805b-b0b5-4b06-afe4-89beadd04ad3

IP: 188.180.xxx.xxx

2023-03-14 07:58:19 UTC

Mit  

Jan Severin Sølbæk (CPR valideret)

Bestyrelsesformand

Serienummer: d746e9d5-ba9e-4950-b41e-cee7e08ac739

IP: 88.164.xxx.xxx

2023-03-14 08:33:07 UTC

Mit  

Thomas Hénin Falk-Rønne

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 704d8f96-41a7-4720-84cf-cb6b1ea730a7

IP: 88.164.xxx.xxx

2023-03-17 10:20:16 UTC

Mit  

Sten Pedersen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-798031640997

IP: 93.165.xxx.xxx

2023-03-17 10:52:02 UTC

NEM ID 

Penneo dokument ID: YDDBD-QDDEE-Z8XUEZANFZBEC80YEVH7R8P8

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Klaus Thorsten Wollesen Lund

Dirigent

Serienummer: 50546324-8c45-47f5-b681-0bc6acd34fb1

IP: 188.180.xxx.xxx

2023-06-21 13:44:30 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>