



VK4 ApS

C/O Dansk Administrationscenter, Thyrasgade 4,1, 8260 Viby J

CVR-nr. 44 01 30 10

Årsrapport

24. april - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21. juni 2024.

Kenneth Sejr
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 24. april - 31. december 2023	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 24. april - 31. december 2023 for VK4 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 24. april - 31. december 2023.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 21. juni 2024

Direktion

Jørn Frøsig Johansen

Kenneth Sejr

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i VK4 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for VK4 ApS for regnskabsåret 24. april - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

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 revisors 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.

Randers, den 21. juni 2024

Redmark

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Flemming Nielsen

registreret revisor
mne11512

Selskabsoplysninger

Selskabet	VK4 ApS C/O Dansk Administrationscenter Thyrasgade 4,1 8260 Viby J
	CVR-nr.: 44 01 30 10
	Stiftet: 24. april 2023
	Hjemsted: Aarhus
	Regnskabsår: 24. april - 31. december
Direktion	Jørn Frøsig Johansen Kenneth Sejr
Revisor	Redmark Godkendt Revisionspartnerselskab Tronholmen 5 8960 Randers SØ
Bankforbindelse	Nordea Bank

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er køb, salg, udlejning og udvikling af fast ejendom

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet aflægger hermed sit første regnskab som løber fra den 24. april 2023 til den 31. december 2023. Årets resultat er i henhold til ledelsens forventninger og anses for tilfredsstillende. Derudover har der ikke været enkeltstående begivenheder der kræver omtale i ledelsesberetningen.

Resultatopgørelse

<u>Note</u>	24/4 2023 - 31/12 2023 <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste	1.811.858
Værdiregulering af investeringsejendomme	<u>2.130.025</u>
Resultat før finansielle poster	3.941.883
Andre finansielle indtægter	8.859
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-741.330</u>
Resultat før skat	3.209.412
Skat af årets resultat	<u>-707.171</u>
Årets resultat	<u>2.502.241</u>
 Forslag til resultatdisponering:	
Overføres til overført resultat	<u>2.502.241</u>
Disponeret i alt	<u>2.502.241</u>

Balance

Aktiver	31/12 2023
<u>Note</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver	
1 Investeringsejendomme	47.600.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>47.600.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>47.600.000</u>
Omsætningsaktiver	
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	194.717
Andre tilgodehavender	901.006
Tilgodehavender i alt	<u>1.095.723</u>
Likvide beholdninger	<u>666.420</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>1.762.143</u>
Aktiver i alt	<u>49.362.143</u>

Balance

Passiver	31/12 2023
<u>Note</u>	<u>kr.</u>
Egenkapital	
Virksomhedskapital	40.000
Overført resultat	2.502.241
Egenkapital i alt	<u>2.542.241</u>
Hensatte forpligtelser	
Hensættelser til udskudt skat	557.989
Hensatte forpligtelser i alt	<u>557.989</u>
Gældsforpligtelser	
Gæld til realkreditinstitutter	22.078.722
Deposita	1.152.118
2 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>23.230.840</u>
2 Kortfristet del af langfristet gæld	1.411.536
Leverandører af varer og tjenesteydelser	68.766
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	20.536.098
Selskabsskat	149.182
Anden gæld	865.491
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>23.031.073</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>46.261.913</u>
Passiver i alt	<u>49.362.143</u>
3 Oplysninger om dagsværdi	
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	
5 Eventualposter	

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomhedskapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 24. april 2023	40.000	0	40.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	2.502.241	2.502.241
	40.000	2.502.241	2.542.241

Noter

	24/4 2023 - 31/12 2023 <u>kr.</u>
1. Investeringsejendomme	
Tilgang i årets løb	<u>45.469.975</u>
Kostpris 31. december 2023	<u>45.469.975</u>
Årets regulering til dagsværdi	<u>2.130.025</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2023	<u>2.130.025</u>
 Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	 <u>47.600.000</u>

Selskabets investeringsejendomme består af 1 ejendom som udlejes til erhvervmæssige formål. Ejendommen er beliggende i Århus.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens forventede lejeintægter ved fuld udlejning med fradrag af forventede drifts- og administrationsomkostninger. Den beregnede værdi korrigeres herefter for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser samt tillægges deposita. Der er for regnskabsåret anvendt et afkastningsgrundlag på 5,75 %.

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 47.600 t.kr. pr. 31. december 2023. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 3.715 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 4.422 t.kr.

Noter

2. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2023 kr.	Kortfristet del af lang- fristet gæld kr.	Langfristet gæld 31/12 2023 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	23.490.258	1.411.536	22.078.722	16.304.688
Deposita	1.152.118	0	1.152.118	0
	24.642.376	1.411.536	23.230.840	16.304.688

3. Oplysninger om dagsværdi

	Investerings- ejendomme kr.
Dagsværdi 31. december 2023	47.600.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	2.130.025

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 23.490 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 47.600 t.kr.

5. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Ingen

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for VK4 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, fradrag af omkostninger vedrørende investeringsejendommen samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Omsætningen består af indtægter fra udlejning af selskabets ejendomme.

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsejendomme".

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal 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 indeståender 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 og for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 nettorealisationseværdi.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.