



**Ejendomsselskabet Vigerslev Allé  
A/S**

Roskildevej 65  
2620 Albertslund  
CVR-nr. 44129345

**Årsrapport 16.06.2023 - 31.12.2023**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
24.06.2024

---

**Rasmus Brunbjerg Muff**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2023	8
Balance pr. 31.12.2023	9
Egenkapitalopgørelse for 2023	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	14

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Ejendomsselskabet Vigerslev Allé A/S  
Roskildevej 65  
2620 Albertslund

CVR-nr.: 44129345  
Hjemsted: Albertslund  
Regnskabsår: 16.06.2023 - 31.12.2023

## Bestyrelse

Anders Boll Holmelund, formand  
Flemming Møller Hansen  
Martin Sahner Gundestrup Christiansen

## Direktion

Flemming Møller Hansen, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
2300 København S

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 16.06.2023 - 31.12.2023 for Ejendomsselskabet Vigerslev Allé A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 16.06.2023 - 31.12.2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Albertslund, den 14.06.2024

## Direktion

**Flemming Møller Hansen**  
direktør

## Bestyrelse

**Anders Boll Holmelund**  
formand

**Flemming Møller Hansen**

**Martin Sahner Gundestrup Christiansen**

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Vigerslev Allé A/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Vigerslev Allé A/S for regnskabsåret 16.06.2023 - 31.12.2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 16.06.2023 - 31.12.2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de

yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den anvendte regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### 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 væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er herudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til den relevante lovgivning.

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

København, den 14.06.2024

**Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

**Henrik Hartmann Olesen**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne34143

# Ledelsesberetning

## **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at eje, drive og udleje fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

## **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet er stiftet i 2023 ved udskillelse af ejendomme fra Coop Danmark koncernen.

Resultatet for perioden udgør et overskud på 366 t.kr. hvilket ledelsen anser for tilfredsstillende.

## **Begivenheder efter balancedagen**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.



# Resultatopgørelse for 2023

	Note	2023 t.kr.
Nettoomsætning		609
Andre eksterne omkostninger		(141)
<b>Bruttoresultat</b>		<b>468</b>
Af- og nedskrivninger		(30)
<b>Driftsresultat</b>		<b>438</b>
Andre finansielle indtægter		3
Andre finansielle omkostninger		(2)
<b>Resultat før skat</b>		<b>439</b>
Skat af årets resultat	1	(73)
<b>Årets resultat</b>		<b>366</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat		366
<b>Resultatdisponering</b>		<b>366</b>

# Balance pr. 31.12.2023

## Aktiver

	Note	2023 t.kr.
Grunde og bygninger		5.770
<b>Materielle aktiver</b>	2	<b>5.770</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>5.770</b>
Udskudt skat	3	22
Andre tilgodehavender		10
<b>Tilgodehavender</b>		<b>32</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	4	<b>680</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>712</b>
<b>Aktiver</b>		<b>6.482</b>

**Passiver**

	<b>Note</b>	<b>2023</b>
		<b>t.kr.</b>
Virksomhedskapital		5.000
Overkurs ved emission		0
Overført overskud eller underskud		1.166
<b>Egenkapital</b>		<b>6.166</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		24
Skyldige sambeskatningsbidrag		95
Anden gæld		197
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>316</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>316</b>
<b>Passiver</b>		<b>6.482</b>
Personaleforhold	5	
Eventualforpligtelser	6	
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	7	
Koncernforhold	8	

# Egenkapitalopgørelse for 2023

	Virksomheds- kapital t.kr.	Overkurs ved emission t.kr.	Overført overskud eller underskud t.kr.	I alt t.kr.
Indskudt ved stiftelse	5.000	800	0	5.800
Overført fra overkurs	0	(800)	800	0
Årets resultat	0	0	366	366
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>5.000</b>	<b>0</b>	<b>1.166</b>	<b>6.166</b>

# Noter

## 1 Skat af årets resultat

	<b>2023</b>
	<b>t.kr.</b>
Aktuel skat	95
Ændring af udskudt skat	(22)
	<b>73</b>

## 2 Materielle aktiver

	<b>Grunde og bygninger</b>
	<b>t.kr.</b>
Tilgang ved virksomhedskøb o.l.	6.655
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>6.655</b>
Tilgang ved virksomhedskøb o.l.	(855)
Årets afskrivninger	(30)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(885)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>5.770</b>

## 3 Udskudt skat

	<b>2023</b>
	<b>t.kr.</b>
Materielle aktiver	22
<b>Udskudt skat i alt</b>	<b>22</b>

	<b>2023</b>
	<b>t.kr.</b>
<b>Bevægelser i året</b>	
Indregnet i resultatopgørelsen	22
<b>Ultimo</b>	<b>22</b>

## 4 Likvide beholdninger

Selskabet indgår sammen med de øvrige selskaber i Coop Danmark-koncernen i en cash pool aftale med Coop Danmark A/S, som er administrator og ejer. Koncernmellemværender vedrørende cash pools indgår i moderselskabets balance som et bankmellemværende. Selskabets likvidbeholdning anses derfor på balancedagen som et koncernmellemværende med administrator.

## 5 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen. Direktøren har ikke modtaget vederlag.

## 6 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Coop Amba som administrationselskab. Selskabet hæfter

derfor fra og med stiftelsen solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for indkomstskatter med videre for de sambeskattede selskaber og ligeledes solidarisk for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.

### **7 Nærtstående parter med bestemmende indflydelse**

Nærtstående parter med bestemmende indflydelse på Ejendomsselskabet Vigerslev Allé A/S er Coop Ejendomsudvikling A/S, Roskildevej 65, 2620 Albertslund

Ultimativ modervirksomhed er:

Coop amba, Roskildevej 65, 2620 Albertslund.

Der har i året ikke været foretaget koncerninterne transaktioner, som ikke har været på markedsmæssige vilkår.

### **8 Koncernforhold**

I medfør af ÅRL § 71 kan det oplyses, at selskabet for regnskabsåret 2023 indgår i koncernregnskabet for Coop Danmark A/S, Albertslund og Coop amba, Albertslund

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

## Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner

## Manglende sammenlignelighed

Selskabet er stiftet ved indskud af aktiver. Ved opgørelse af åbningsbalancen er anvendt sammelægningsmetoden, hvor sammelægningsen anses for gennemført på erhvervelsestidspunktet uden tilpasning af sammenligningstal.

## Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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 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 amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

## Virksomhedssammenslutninger

Ved køb af virksomheder, fusioner, spaltninger, tilførsel af aktiver og aktieombytninger mv., hvor de deltagende virksomheder er under modervirksomhedens kontrol, anvendes sammenlægningsmetoden, hvor sammenlægningen anses for gennemført på erhvervelsestidspunktet uden tilpasning af sammenligningstal. Efter sammenlægningsmetoden indregnes den erhvervede virksomheds aktiver og forpligtelser til regnskabsmæssige værdier, korrigeret for eventuelle forskelle i anvendt regnskabspraksis og regnskabsmæssige skøn. Forskellen mellem det aftalte vederlag og den erhvervede virksomheds regnskabsmæssige værdi indregnes på

egenkapitalen.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter opkrævet leje ved udlejning af ejendomme. Opkrævende bidrag til dækning af fællesomkostninger med videre optages i balancen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, administrationsomkostninger, salgsfremmende omkostninger med videre. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger af materielle samt immaterielle aktiver.

### Andre finansielle indtægter

Finansielle indtægter indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter omfatter renteindtægter.

### Andre finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle omkostninger omfatter renteomkostninger.

### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt aconto skat.

Selskabet er sambeskattet med alle danske koncernvirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).



## Balancen

### Materielle aktiver

Grunde og bygninger, opgøres til kostpris med fradrag af af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Der indregnes ikke renter i kostprisen vedrørende egen-fremstillede aktiver.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Restværdien og brugstid revurderes årligt. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	<b>Brugstid</b>
Bygninger	<b>15 - 50 år</b>

Der afskrives ikke på grunde.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### Gældsforpligtelser i øvrigt

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

### Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.