

Va Real Estate ApS

Dronningemarken 10
2820 Gentofte

CVR-nr. 32940161

Årsrapport 2024

1. januar 2024 - 31. december 2024

Fremlagt og godkendt på ordinær generalforsamling, den 4. maj 2025

Tonny Nielsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring på opstilling af årsregnskab udarbejdet efter årsregnskabsloven	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Resultatdisponering	9
Aktiver	10
Passiver	11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Selskabsoplysninger

Selskab

Va Real Estate ApS
Dronningemarken 10
2820 Gentofte

CVR-nr.: 32940161

Direktion

Tonny Nielsen

Revisor

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

Sten Pedersen, Statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed ved investering og udlejning af fast ejendom, besiddelse af ejerandele i tilsvarende virksomheder samt anden virksomhed, der står i naturlig forbindelse hermed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet af selskabets aktiviteter udviste i regnskabsåret et resultat på DKK -333.335 mod DKK -9.174 sidste år. Egenkapitalen udgjorde på balancedagen DKK 4.046.588.

Ledelsen anser resultatet for utilfredsstillende.

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2024 - 31. december 2024 for Va Real Estate ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024.

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

Jeg skal endvidere erklære, at betingelserne for fravalg af revision fortsat er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gentofte, den 4. maj 2025

I direktionen

Tonny Nielsen
Direktør

Revisors erklæring på opstilling af årsregnskab udarbejdet efter årsregnskabsloven

Til direktionen i Va Real Estate ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Va Real Estate ApS for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 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 revisoreres 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.

Søborg, den 4. maj 2025

inforevision

Statsautoriseret revisionsaktieselskab

CVR-nr. 19263096

Sten Pedersen

Statsautoriseret revisor

mne23408

Anvendt regnskabspraksis

Information om regnskabsklasse

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

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens Regnskabsklasse B.

Der er tilvalgt enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet 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. I resultatopgørelsen indregnes endvidere 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 amortisering 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.

Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs eller en tilnærmet standardkurs. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta er indregnet til balancedagens kurs. Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Realiserede og urealiserede valutakursfortjenester og -tab er indregnet i resultatopgørelsen under andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis, fortsat

Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste/-tab omfatter "Nettoomsætning", "Ejendomsomkostninger", "Andre driftsindtægter" og "Eksterne omkostninger".

Nettoomsætning

Selskabets omsætning består af lejeindtægter fra udlejning af ejendomme. Lejeindtægterne indregnes lineært over lejeperioden.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter de til ejendomsdriften direkte henførbare omkostninger, og omfatter blandt andet de for året ikke fordelte ejendomsskatter, reparationer og vedligeholdelse på ejendommene samt egenandel af varme, vand og elektricitet samt andre forbrugsafhængige omkostninger.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder modtagne godtgørelser.

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter salgsomkostninger og administrationsomkostninger.

Øvrige finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Øvrige finansielle omkostninger omfatter renter.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat udgør 22% af det regnskabsmæssige resultat korrigeret for ikke indkomstskattepligtige og ikke fradragsberettigede poster.

Skat af årets resultat er sammensat af den forventede skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for årets forskydning i udskudt skat og eventuelle korrektioner til tidligere års skatter. Ændring i udskudt skat som følge af ændring i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Skat af årets resultat 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.

Selskabet er omfattet af acontoskatteordningen. Rentegodtgørelse og rentetillæg er indregnet under henholdsvis andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis, fortsat

Balancen

Balancen er opstillet i kontoform.

Aktiver

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

Afskrivninger påbegyndes, når aktiverne er klar til ibrugtagning. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende forventninger til brugstider og restværdier:

Aktivgruppe	Periode	Restværdi
Grunde og bygninger	40-50 år	0-20%

Småaktiver er omkostningsført i resultatopgørelsen under eksterne omkostninger.

Fortjeneste og tab ved salg eller udrangering er medtaget i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved de normale afskrivninger. Hvis dette er tilfældet, foretages der nedskrivning af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver til lavere genindvindingsværdi. Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af forventet nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Årets nedskrivninger indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal 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.

Anvendt regnskabspraksis, fortsat

Passiver

Hensættelser til udskudt skat og selskabsskat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode. Der er hensat til udskudt skat med 22% af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, og under hensyntagen til den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat, såfremt det er sandsynligt, at underskuddene kan udnyttes. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernselskaber med Value Added ApS som administrationselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles mellem koncernselskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster efter selskabsskatteovens regler om fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud.

Sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede selskaber, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som sambeskatningsbidrag under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger og andre omkostninger direkte foranlediget af lånefremskaffelsen. I de efterfølgende år måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliseret værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

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 transaktionsomkostninger og kursregulering på optagelsestidspunktet.

Kortfristede gældsforpligtelser er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Resultatopgørelse

	Note	2024 DKK	2023 DKK
Bruttofortjeneste		124.136	511.492
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-171.931	-171.931
Resultat af primær drift		-47.795	339.561
Finansielle omkostninger	2	-379.558	-351.323
Resultat før skat		-427.353	-11.762
Skat af årets resultat	3	94.018	2.588
Årets resultat		-333.335	-9.174

Resultatdisponering

	2024 DKK	2023 DKK
Årets resultat foreslås disponeret således:		
Overført til overført resultat	-333.335	-9.174
Årets resultat	-333.335	-9.174

Aktiver

	Note	31-12-2024	31-12-2023
		DKK	DKK
Grunde og bygninger		13.766.350	13.938.281
Materielle anlægsaktiver	4, 6	13.766.350	13.938.281
Anlægsaktiver		13.766.350	13.938.281
Andre tilgodehavender		36.664	283.764
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	3	90.058	0
Periodeafgrænsningsposter		15.472	2.683
Tilgodehavender		142.194	286.447
Likvide beholdninger		642.168	883.211
Omsætningsaktiver		784.362	1.169.658
Aktiver i alt		14.550.712	15.107.939

Passiver

	Note	31-12-2024	31-12-2023
		DKK	DKK
Virksomhedskapital		2.600.000	2.600.000
Overført resultat		1.446.588	1.779.923
Egenkapital		4.046.588	4.379.923
Hensættelser til udskudt skat	3	30.110	34.070
Hensatte forpligtelser		30.110	34.070
Gæld til realkreditinstitutter		8.990.032	8.991.575
Langfristede gældsforpligtelser	5	8.990.032	8.991.575
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		1.543	6.183
Leverandører af varer og tjenesteydelser		30.649	16.916
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.097.363	1.180.433
Skyldigt sambeskatningsbidrag	3	0	6.785
Anden gæld		354.427	492.054
Kortfristede gældsforpligtelser		1.483.982	1.702.371
Gældsforpligtelser		10.474.014	10.693.946
Passiver i alt		14.550.712	15.107.939
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Eventualforpligtelser	7		

Egenkapitaloppgørelse

	Virksom- hedskapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital pr. 1. januar 2023	2.600.000	1.789.097	4.389.097
Overført via resultatdisponeringen		-9.174	-9.174
Egenkapital pr. 1. januar 2024	2.600.000	1.779.923	4.379.923
Overført via resultatdisponeringen		-333.335	-333.335
Egenkapital pr. 31. december 2024	2.600.000	1.446.588	4.046.588

Noter

1. Personaleomkostninger

	<u>2024</u>
	DKK
Gennemsnitlig antal heltidsbeskæftigede	<u>0</u>

2. Finansielle omkostninger

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	DKK	DKK
Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	43.458	41.240
Øvrige finansielle omkostninger	336.100	310.083
I alt	<u>379.558</u>	<u>351.323</u>

3. Skat af årets resultat

	<u>Sambeskatsbidrag</u>	<u>Udskudt skat</u>	<u>Skat af årets resultat</u>	<u>2023</u>
	DKK	DKK	DKK	DKK
Skyldig pr. 1. januar 2024	6.785	34.070		
Betalt vedrørende tidligere år	-6.785			
Skat af årets resultat	-90.058	-3.960	-94.018	-2.588
Skyldig pr. 31. december 2024	<u>-90.058</u>	<u>30.110</u>		
Skat af årets resultat i resultatopgørelsen			<u>-94.018</u>	<u>-2.588</u>
<i>Som er indregnet således i balancen:</i>				
Kortfristet tilgodehavende (omsætningsaktiv)	-90.058	0		
Hensatte forpligtelser		30.110		
I alt	<u>-90.058</u>	<u>30.110</u>		

Noter, fortsat

4. Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	I alt	2023
	DKK	DKK	DKK
Kostpris pr. 1. januar 2024	15.192.311	15.192.311	15.192.311
Kostpris pr. 31. december 2024	15.192.311	15.192.311	15.192.311
Af- og nedskrivninger pr. 1. januar 2024	-1.254.030	-1.254.030	-1.082.099
Årets afskrivninger	-171.931	-171.931	-171.931
Af- og nedskrivninger pr. 31. december 2024	-1.425.961	-1.425.961	-1.254.030
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2024	13.766.350	13.766.350	13.938.281

5. Langfristede forpligtelser

	31-12-2024	31-12-2023
	DKK	DKK
Gældsforpligtelser i alt:		
Gæld til realkreditinstitutter	8.991.575	8.997.758
I alt	8.991.575	8.997.758
Kortfristet del af langfristet gæld:		
Gæld til realkreditinstitutter	1.543	6.183
I alt	1.543	6.183
Gæld, der forfalder mere end 5 år efter balancedagen:		
Gæld til realkreditinstitutter	8.990.032	8.526.212
I alt	8.990.032	8.526.212

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

	2024
	DKK
Ejerpantebreve i grunde og bygninger som er deponeret til sikkerhed for engagement med kreditinstitut.	13.766.350

7. Eventualforpligtelser

Va Real Estate ApS 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. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskat kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

PENNEO

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

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

Tonny Nielsen

Direktionsmedlem

Serienummer: 58a77dab-d3da-4a5e-b6e8-0e2d6b6b1cc2

IP: 2.107.xxx.xxx

2025-05-04 15:21:38 UTC



Sten Pedersen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: 3572a006-2551-44b2-8ee5-a06c99bd10b6

IP: 87.59.xxx.xxx

2025-05-04 15:36:30 UTC



Tonny Nielsen

Dirigent

Serienummer: 58a77dab-d3da-4a5e-b6e8-0e2d6b6b1cc2

IP: 2.107.xxx.xxx

2025-05-04 15:40:04 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.