

# K.T. Revision, Vejle ApS

Niels Finsensvej 20, 7100 Vejle, CVR-NR. 70 96 98 15  
Tlf. 75 82 04 44

**VA Ejendomme Anno 2020 ApS**  
**Nørre Bygade 30,**  
**Grejs**  
**7100 Vejle**

**CVR-NR. 41 11 20 42**

## **ÅRSRAPPORT**

**(1/1 2024 – 31/12 2024)**

**(5. regnskabsår )**

**(Eksternt regnskab)**

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling.**

**Vejle, den 3. april 2025**

**Jakob Skøttergaard Hansen**  
**Dirigent**

# Indholdsfortegnelse

---

<b>Ledelsespåtegning</b>	<b>2</b>
<b>Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang</b>	<b>3</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>5</b>
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>6</b>
<b>Anvendt regnskabspraksis</b>	<b>7</b>
<b>Resultatopgørelse 1. januar - 31. december</b>	<b>9</b>
<b>Balance 31. december</b>	<b>10</b>
<b>Noter til årsrapporten</b>	<b>12</b>

# Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for VA Ejendomme Anno 2020 ApS for regnskabsåret 2024.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores 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 vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 3. april 2025.

## Direktion

Jakob Skøttergaard Hansen

Peter Hald

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

---

Til kapitalejerne i VA Ejendomme Anno 2020 ApS

## Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for VA Ejendomme Anno 2020 ApS for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

# **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

---

## **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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Vejle, den 3. april 2025

K.T. Revision, Vejle ApS  
CVR 70969815

Gitte Thomsen Arp  
Registreret revisor  
MNE42794

# Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	VA Ejendomme Anno 2020 ApS Nørre Bygade 30 7100 Vejle  CVR-nr.: 41112042 Stiftet: 24. januar 2020 Hjemstedskommune: Vejle Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Jakob Skøttergaard Hansen Peter Hald
<b>Revisor</b>	K.T. Revision, Vejle ApS Niels Finsensvej 20 7100 Vejle
<b>Pengeinstitut</b>	Sydbank A/S
<b>Generalforsamling</b>	Ordinær generalforsamling afholdes 3. april 2025 på selskabets adresse.

# Ledelsesberetning

---

## **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet er at drive virksomhed indenfor ejendomsbranchen samt hermed forbundet virksomhed.

## **Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat anses for at være tilfredsstillende.

## **Betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som væsentligt vil forrykke vurderingen af virksomhedens forhold.

# Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for VA Ejendomme Anno 2020 ApS for 2024 er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B og er aflagt i danske kroner.

Anvendt regnskabspraksis er den samme som sidste år.

## 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 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 ressourcer 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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Bruttofortjenesten

Selskabet anvender bestemmelserne i årsregnskabsloven, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjenesten er en sammendragning af nettoomsætning, andre driftsindtægter, vareforbrug samt andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter husleje indtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler, m.v.

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter som omfatter drift af ejendommene.

### Finansielle poster

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

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter årets skat og årets forskydning i udskudt skat. Aktuel skat beregnes med udgangspunkt i årets resultat før skat, korrigeret for ikke-skattepligtige indtægter og omkostninger. Ved beregningen er anvendt en skatteprocent på 22.

Selskabet er omfattet af reglerne om tvungen sambeskatning. Moderselskabet VA Holding ApS er administrationsselskab og betaler dermed koncernens samlede selskabsskat til skattemyndighederne.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat, som endnu ikke er afregnet med administrationsselskabet, indregnes i balancen som "selskabsskat" (alternativ: "Gæld til tilknyttede virksomhed") eller "Tilgodehavende hos tilknyttede virksomhed".

# Anvendt regnskabspraksis

---

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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 over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år	(scrapværdi 1.000.000 kr.)
-----------	-------	----------------------------

Afskrivningerne indregnes i resultatopgørelsen under posten "Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver".

Aktiver med en kostpris lig med den skattemæssige beløbsgrænse for småanskaffelser eller derunder, udgiftsføres i regnskabsåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg indregnes i resultatopgørelsen under posten "Andre driftsindtægter" eller "Andre driftsomkostninger".

### Andre tilgodehavender

Andre tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominel værdi reduceret med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Hensatte forpligtelser

Udskudt skat på aktiver og forpligtelser indregnes som en hensat forpligtelse. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi og beregnes som 22 pct. af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle på aktiver, hvorpå der ikke er skattemæssig afskrivningsret, f.eks. kontorbygninger. Udskudt skat måles på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen i de tilfælde, hvor opgørelsen af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler.

### 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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

### Gældsforpligtelser

Gæld måles til nominel restgæld eller det beløb, virksomheden skal betale for at indfri forpligtelsen (nettorealisationsværdi).

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdi.

# Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2024	2023
		kr.	tkr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>769.770</b>	<b>655</b>
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver		115.107	115
Andre driftsomkostninger		79.633	166
<b>Ordinært resultat før finansielle poster</b>		<b>575.030</b>	<b>374</b>
Andre finansielle indtægter		2.485	0
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		11.586	131
Andre finansielle omkostninger		124.711	182
<b>Resultat før skat</b>		<b>441.218</b>	<b>61</b>
Skat af årets resultat	1	99.220	17
<b>Årets resultat</b>		<b>341.998</b>	<b>45</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført fra tidligere år		2.793.442	2.749
Årets resultat		341.998	45
<b>Til disposition</b>		<b>3.135.440</b>	<b>2.793</b>
Overført resultat		3.135.440	2.793
<b>Disponeret i alt</b>		<b>3.135.440</b>	<b>2.793</b>

## Balance 31. december

---

	Note	2024	2023
		kr.	tkr.
<b>Aktiver</b>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Grunde og bygninger		7.366.134	7.481
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>7.366.134</b>	<b>7.481</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>7.366.134</b>	<b>7.481</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Andre tilgodehavender		0	43
Periodeafgrænsningsposter		0	6
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>0</b>	<b>49</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>314.184</b>	<b>53</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>314.184</b>	<b>102</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>7.680.318</b>	<b>7.583</b>

## Balance 31. december

	Note	2024	2023
		kr.	tkr.
<b>Passiver</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital		40.000	40
Overført resultat		3.135.440	2.793
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>3.175.440</b>	<b>2.833</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
Hensættelse til udskudt skat		228.404	170
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>228.404</b>	<b>170</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til realkreditinstitutter		2.930.872	3.098
Kreditinstitutter i øvrigt		422.608	1.232
Kortfristet del af langfristet gæld		-324.203	-323
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	2	<b>3.029.276</b>	<b>4.008</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Kortfristet del af langfristet gæld		324.203	323
Leverandører af varer og tjenesteydelser		13.189	23
Gæld til tilknyttede virksomheder		629.550	0
Selskabsskat		40.942	0
Anden gæld		239.314	226
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.247.198</b>	<b>572</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>4.276.474</b>	<b>4.580</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>7.680.318</b>	<b>7.583</b>
Personale	3		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		
Eventualposter m.v.	5		

# Noter til årsrapporten

---

<b>1</b>	<b>Skat af årets resultat</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
		kr.	tkr.
	Skat af årets resultat	40.942	-43
	Udskudt skat af årets resultat	58.278	60
	<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>99.220</b>	<b>17</b>

## **2 Langfristede gældsforpligtelser**

Følgende del af gælden forfalder til betaling efter 5 år: kr. 2.135.140

## **3 Personale**

Gennemsnitlig antal beskæftigede medarbejdere i indeværende år 2, sidste år 2.

## **4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for mellemværende med Totalkredit, er der afgivet pant i grund og bygninger på 3.660.000 kr.

Der er udstedt ejerpantebrev kr. 1.200.000 med pant i grunde og bygninger.

## **5 Eventualposter m.v.**

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet VA Holding ApS for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat.

Den samlede skyldige selskabsskat fremgår af årsrapporten for VA Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.