

## Ejendomsselskabet VK ApS

Broenge 24

2635 Ishøj

CVR-nr. 40364323

## Årsrapport

1. januar 2025 - 31. december 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 5. maj 2026

---

Vladimir Kiraksoyan  
Dirigent





## Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025 for Ejendomsselskabet VK ApS.

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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ishøj, den 5. maj 2026

### Direktion

Vladimir Kiraksoyan  
Direktør

### Bestyrelse

Henrik Bo Bach  
Formand

Vladimir Kiraksoyan  
Medlem

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet VK ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet VK ApS for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025 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 opstilling 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.

Vallensbæk, den 5. maj 2026

### Sønderup Godkendt Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 45907880

Dennis Cronbach  
Statsautoriseret revisor  
mne32222

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Ejendomsselskabet VK ApS Broenge 24 2635 Ishøj
CVR-nr.	40364323
Hjemsted	Ishøj
Regnskabsår	1. januar 2025 - 31. december 2025
<b>Bestyrelse</b>	Henrik Bo Bach Vladimir Kiraksoyan, Direktør
<b>Direktion</b>	Vladimir Kiraksoyan
<b>Revisor</b>	Sønderup Godkendt Revisionsaktieselskab Strandesplanaden 110, 2 2665 Vallensbæk Strand
Hjemmeside	<a href="http://www.sonderuprevisorer.dk">www.sonderuprevisorer.dk</a>
CVR-nr.	45907880

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning af erhvervsjendomme samt aktiviteter i tilknytning hertil.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er i efterfølgende periode foretaget en kapitalforhøjelse på 12.920.000 indbetalt ved overførte reserver/overskud. Kapitalen udgør herefter 13.000.000.

**Resultatopgørelse**

	Note	2025 kr.	2024 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>661.899</b>	<b>42.692</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		0	-76.704
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		13.689.053	0
<b>Driftsresultat</b>		<b>14.350.952</b>	<b>-34.012</b>
Andre finansielle omkostninger		-4.213.540	-1.724.121
<b>Resultat før skat</b>		<b>10.137.412</b>	<b>-1.758.133</b>
Skat af årets resultat	2	-2.261.150	385.214
<b>Årets resultat</b>		<b>7.876.262</b>	<b>-1.372.919</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		7.876.262	-1.372.919
<b>Resultatdisponering</b>		<b>7.876.262</b>	<b>-1.372.919</b>

## Balance 31. december 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		0	6.701.145
Investeringsjendomme		67.000.000	42.342.397
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b>67.000.000</b>	<b>49.043.542</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>67.000.000</b>	<b>49.043.542</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		11.262	0
Tilgodehavende selskabsskat		0	276.421
Andre tilgodehavender		441.445	562.500
Periodeafgrænsningsposter		4.227	11.182
<b>Tilgodehavender</b>		<b>456.934</b>	<b>850.103</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.643.626</b>	<b>102.938</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>2.100.561</b>	<b>953.041</b>
<b>Aktiver</b>		<b>69.100.561</b>	<b>49.996.583</b>

## Balance 31. december 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		21.513.312	717.050
<b>Egenkapital</b>		<b>21.593.312</b>	<b>797.050</b>
Hensættelser til udskudt skat		2.622.093	360.943
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>2.622.093</b>	<b>360.943</b>
Gæld til realkreditinstitutter		40.377.279	0
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		0	9.965.000
Deposita		1.026.000	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>41.403.279</b>	<b>9.965.000</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		237.077	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		38.490	506.608
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	38.356.681
Gæld til kapitalinteressere		1.800.000	0
Anden gæld		1.406.309	10.301
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.481.876</b>	<b>38.873.590</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>44.885.155</b>	<b>48.838.590</b>
<b>Passiver</b>		<b>69.100.561</b>	<b>49.996.583</b>
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		

## Egenkapitalopgørelse

	<b>Virksomheds kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2025	80.000	717.049	797.049
Årets resultat	0	7.876.263	7.876.263
Tilskud fra koncern	0	12.920.000	12.920.000
<b>Egenkapital 31. december 2025</b>	<b>80.000</b>	<b>21.513.312</b>	<b>21.593.312</b>

Der er i efterfølgende periode foretaget en kapitalforhøjelse på 12.920.000 indbetalt ved overførte reserver/overskud. Kapitalen udgør herefter 13.000.000.

## Noter

	2025	2024
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	0	-276.421
Regulering af udskudt skat	2.261.150	-108.793
	<u>2.261.150</u>	<u>-385.214</u>

**3. Materielle anlægsaktiver**

	Grunde og bygninger	Investerings- ejendomme
Kostpris primo	6.995.000	42.342.397
Tilgang i årets løb	0	10.968.550
Afgang i årets løb	-6.995.000	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<u>0</u>	<u>53.310.947</u>
Årets opskrivninger	0	13.689.053
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<u>0</u>	<u>13.689.053</u>
Af- og nedskrivninger primo	-293.859	0
Tilbageførsel af tidligere års af- og nedskrivninger	293.859	0
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u>0</u>	<u>67.000.000</u>

Selskabets investeringsejendomme er indregnet til dagsværdi.

Værdiansættelse af selskabets investeringsejendomme tager udgangspunkt i overdragelsesaftalen pr. 1. december 2025, hvor dagsværdien på selskabets ejendomme blev opgjort til 67. mio. kr.

**4. Langfristede gældsforpligtelser**

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	40.377.279	237.077	40.115.487
Deposita	1.026.000	0	1.026.000
	<u>41.403.279</u>	<u>237.077</u>	<u>41.141.487</u>

**5. Eventualforpligtelser**

Selskabet har frem til 1. december 2025 været sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen. Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for VK Holding 2016 ApS, der var administrationselskab i sambeskatningen.

## Noter

### 6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkredit på t.kr 41.309, er der givet pant i selskabets investeringsejendomme hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 67.000.

### 7. Aktiver indregnet til dagsværdi

	Værdi ultimo indregnet i balancen	Årets værdiregulering indregnet i resultatopgørelsen
Investeringsejendomme	67.000.000	13.689.053
Dagsværdiniveau	3	

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for Ejendomsselskabet VK ApS for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

## Generelt

### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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 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 gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning samt andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i det år, som lejeperioden omhandler.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration, lokaler mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Bygninger	0-50 år	0-30 %

Der afskrives ikke på grunde.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

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.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Vurderes restværdien som højere end aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Andre tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

### Gældsforpligtelser

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

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Anden gæld

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

### Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, der maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1:

Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2:

Værdien opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3:

Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder, og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

**Anvendt regnskabspraksis**

**Eventualaktiver og -forpligtelser**

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.