

---

# VDK Invest ApS

**CVR-nr.: 39849194**

Kirke Værløsevej 26  
3500 Værløse

Årsrapport  
1. januar 2025 - 31. december 2025

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

**17/04/2026**

---

**Anders Permin**  
**Dirigent**

---



**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

**Påtegninger**

Ledespåtegning

**Erklæringer**

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

## Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

VDK Invest ApS  
Kirke Værløsevej 26  
3500 Værløse  
e-mailadresse: aper@unibrains.dk  
CVR-nr.: 39849194  
Regnskabsår: 01/01/2025 - 31/12/2025

**Revisor**

JOHN DALGAARD, STATS-AUTORISERET REVISIONSANPARTSSELSKAB  
Trørødvej 63 A  
2950 Vedbæk  
DK Danmark  
CVR-nr.: 27192939  
P-enhed: 1009912270

# Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2025 - 31. december 2025 for VDK Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Værløse, den 17/04/2026

## **Direktion**

Anders Permin

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i VDK Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for VDK Invest APS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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.

Vedbæk, den 17/04/2026

JOHN DALGAARD, STATS-AUTORISERET REVISIONSANPARTSSELSKAB  
CVR-nr.: 27192939  
John Dalgaard, mne3866  
Statsautoriseret revisor

# Ledelsesberetning

## **Væsentligste aktiviteter**

Virksomhedens formål er at administrere en erhvervslejlighed.

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

Ledelsen anser årets resultat som tilfredsstillende .

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Generelt

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes ligeledes i resultatopgørelsen. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

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

### Resultatopgørelse

Indtægtskriterium

Indtægter vedrører udlejning af selskabets ejendom.

Bruttoresultat

Bruttoresultat omfatter lejeindtægter med fradrag af ejendomsskatter og administration.

Finansielle poster

Under finansielle poster indgår renteindtægter og udgifter.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat til betaling af den skattepligtige indkomst og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat eller til reguleringer af tidligere års resultater, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

### Balance

Grunde og bygninger

Ejendommen indregnes til anskaffelsessum med fradrag af bygnings afskrivninger. Bygningerne afskrives over 25 år.

Skyldig skat 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 gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Udskudt skat beregnes på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22,0 %.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.



## Resultatopgørelse 1. jan. 2025 - 31. dec. 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>288.844</b>	<b>258.846</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-100.008	-100.008
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>188.836</b>	<b>158.838</b>
Øvrige finansielle omkostninger		-92.177	-107.433
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>96.659</b>	<b>51.405</b>
Skat af årets resultat		-32.705	-22.540
<b>Årets resultat</b>		<b>63.954</b>	<b>28.865</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		63.954	28.865
<b>I alt</b>		<b>63.954</b>	<b>28.865</b>

## Balance 31. december 2025

### Aktiver

	Note	2025	2024
		kr.	kr.
Grunde og bygninger		2.405.043	2.505.050
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>2.405.043</b>	<b>2.505.050</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>2.405.043</b>	<b>2.505.050</b>
Likvide beholdninger		167.204	145.271
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>167.204</b>	<b>145.271</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>2.572.247</b>	<b>2.650.321</b>

## Balance 31. december 2025

### Passiver

	Note	2025	2024
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		40.000	40.000
Overført resultat		278.765	214.811
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>318.765</b>	<b>254.811</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.149.247	1.214.721
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.149.247</b>	<b>1.214.721</b>
Gæld til realkreditinstitutter		65.000	67.995
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		866.652	833.319
Gældsforpligtelser til kapitalinteresser		29.840	179.840
Skyldig selskabsskat		23.746	16.294
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		118.997	83.341
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.104.235</b>	<b>1.180.789</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.253.482</b>	<b>2.395.510</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>2.572.247</b>	<b>2.650.321</b>

# Noter

## 1. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte

**2025**

1