Vektor Ejendomme A/S

Fruebjergvej 3, 2100 København Ø

Årsrapport for

2024

CVR-nr. 29 39 02 74

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. juni 2025.

Lars Langelund Jørgensen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

1 Ledelsespåtegning

2 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ledelsesberetning

5 Selskabsoplysninger

6 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024

7 Resultatopgørelse

8 Balance

10 Egenkapitalopgørelse

11 Noter

13 Anvendt regnskabspraksis

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2024 for Vektor Ejendomme A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 4. juni 2025

Direktion

Lars Langelund Jørgensen

Bestyrelse

Lars Langelund Jørgensen	David Alun Owen	Carsten Pedersen Rise Formand

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Vektor Ejendomme A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Vektor Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og 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. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 revisorers 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 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. Fejlinformationer 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 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.

- Planlægger og udfører vi revisionen af årsregnskabet for at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis vedrørende de konsoliderede finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsenhederne som grundlag for at udforme en konklusion om årsregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og gennemgå det udførte revisionsarbejde. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 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.

København, den 4. juni 2025

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Leif Tomasson
statsautoriseret revisor
mne25346

Selskabsoplysninger

Selskabet	Vektor Ejendomme A/S Fruebjergvej 3 2100 København Ø
	CVR-nr.: 29 39 02 74 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Lars Langelund Jørgensen David Alun Owen Carsten Pedersen Rise, Formand
Direktion	Lars Langelund Jørgensen
Revision	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Øster Allé 42 2100 København Ø
Modervirksomhed	Vektor Kapital Holding A/S

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af investering og formuepleje.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Årets bruttofortjeneste udgør 636.203 kr. mod -170.059 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.092.859 kr. mod -226.953 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Årets resultat er påvirket af en særlig post i form af COVID-19-støtte på kr. 680.073, som afviger fra, hvad ledelsen vurderer som en del af den primære drift.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note		2024	2023
	Bruttofortjeneste	**636.203**	**-170.059**
	Andre finansielle indtægter	456.656	1.042
2	Øvrige finansielle omkostninger	0	-57.936
	Resultat før skat	**1.092.859**	**-226.953**
	Årets resultat	**1.092.859**	**-226.953**
	Forslag til resultatdisponering:		
	Overføres til overført resultat	1.092.859	0
	Disponeret fra overført resultat	0	-226.953
	Disponeret i alt	**1.092.859**	**-226.953**

Balance 31. december

Aktiver

Note		2024	2023
	Anlægsaktiver		
3	Andre værdipapirer og kapitalandele	3.905.115	3.563.162
	Finansielle anlægsaktiver i alt	3.905.115	3.563.162
	Anlægsaktiver i alt	**3.905.115**	**3.563.162**
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	600.960	466.508
	Andre tilgodehavender	4.874	11.929
	Tilgodehavender i alt	605.834	478.437
	Likvide beholdninger	696.590	71.101
	Omsætningsaktiver i alt	**1.302.424**	**549.538**
	Aktiver i alt	**5.207.539**	**4.112.700**

Balance 31. december

Passiver

Note		2024	2023
	Egenkapital		
	Virksomhedskapital	400.000	400.000
	Overført resultat	4.002.161	2.909.302
	Egenkapital i alt	**4.402.161**	**3.309.302**
	Gældsforpligtelser		
	Gæld til pengeinstitutter	108	109
	Anden gæld	805.270	803.289
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	805.378	803.398
	Gældsforpligtelser i alt	**805.378**	**803.398**
	Passiver i alt	**5.207.539**	**4.112.700**

1 Særlige poster

4 Oplysninger om dagsværdi

5 Eventualposter

6 Nærtstående parter

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	400.000	3.136.255	14.000.000	17.536.255
Udloddet udbytte	0	0	-14.000.000	-14.000.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	-226.953	0	-226.953
Egenkapital 1. januar 2024	400.000	2.909.302	0	3.309.302
Årets overførte overskud eller underskud	0	1.092.859	0	1.092.859
	400.000	**4.002.161**	**0**	**4.402.161**

Noter

1. Særlige poster

Årets resultat er påvirket af en særlig post i form af COVID-19 støtte på kr. 680.073, som afviger fra, hvad ledelsen vurderer som en del af den primære drift.

Særlige poster for året er specificeret nedenfor, herunder hvor disse er indregnet i resultatopgørelsen.

	2024	2023
Indtægter:		
Covid-19 kompensation	680.073	0
	680.073	0
Særlige poster indgår på følgende linjer i årsregnskabet:		
Andre driftsindtægter	680.073	0
Resultat af særlige poster netto	**680.073**	**0**

2. Øvrige finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger	0	57.936
	0	**57.936**

3. Andre værdipapirer og kapitalandele

Kostpris 1. januar 2024	2.593.379	2.593.379
Kostpris 31. december 2024	**2.593.379**	**2.593.379**
Opskrivninger 1. januar 2024	969.783	969.783
Årets opskrivninger	341.953	0
Opskrivninger 31. december 2024	**1.311.736**	**969.783**
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	**3.905.115**	**3.563.162**

Noter

	31/12 2024	31/12 2023

4. Oplysninger om dagsværdi

	Unoterede værdipapirer og kapital-andele
Dagsværdi 31. december 2024	3.905.115
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	341.953
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet på egenkapitalen	0

5. Eventualposter

Eventualaktiver

Skatteaktiv, ca. 9.8 mio. kr., hidrørende fra skattemæssige underskud er på grund af usikkerhed omkring udnyttelsestidspunktet ikke aktiveret.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med VEKTOR KAPITAL Holding A/S, CVR-nr. 35512446, som er administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

6. Nærtstående parter

Bestemmende indflydelse

Vektor Kapital Holding A/S, København Ø	Hovedaktionær

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Vektor Ejendomme A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

I henhold til årsregnskabslovens § 112, stk.1 er der ikke udarbejdet koncernregnskab. Årsregnskabet for Vektor Ejendomme A/S og tilknyttede virksomheder indgår i koncernregnskabet for Vektor Kapital Holding A/S, København, CVR nr. 35512446.

Generelt om indregning og måling
I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 forplig telser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste
Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lo kaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Finansielle indtægter og omkostninger
Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Balancen

Finansielle anlægsaktiver
Andre værdipapirer og kapitalandele
Andre værdipapirer, som ikke er børsnoterede, måles til dagsværdi. Værdiansættelsen foretages ud fra en afkastbaseret cash flow-model baseret på forventede fremtidige nettopengestrømme for en 5-årig periode samt en terminalperiode. Dagsværdien er endvidere korrigeret for netto-rentebærende gæld.

Tilgodehavender
Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Likvide beholdninger
Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

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

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