Grant Thornton
Godkendt
Revisionspartnerselskab

Lautrupsgade 11
2100 København
CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220

www.grantthornton.dk

VDDK ApS

Sankt Jakobs Plads 3, st. th., 2100 København Ø

CVR-nr. 10 81 38 32

Årsrapport

2023/24

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 2. februar 2025.

Vibeke Krusager
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. oktober 2023 - 30. september 2024	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2023/24 for VDDK ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023/24 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 28. januar 2025

Direktion

Vibeke Krusager

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i VDDK ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for VDDK ApS for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 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 revisorers 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.

København, den 28. januar 2025

Grant Thornton
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Anders Holmgaard Christiansen
statsautoriseret revisor
mne34111

Selskabsoplysninger

Selskabet	VDDK ApS Sankt Jakobs Plads 3, st. th. 2100 København Ø	
	CVR-nr.:	10 81 38 32
	Regnskabsår:	1. oktober - 30. september
Direktion	Vibeke Krusager	
Revisor	Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab Lautrupsgade 11 2100 København Ø	

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af formueadministration.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

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

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er ikke efter regnskabsårets udløb, indtruffet begivenheder, der kan påvirke selskabets finansielle stilling væsentligt

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for VDDK ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Ledelsen har valgt at ændre regnskabspraksis for indregning af investeringsejendommen fra dagsværdi med regulering over egenkapitalen til indregning af dagsværdi i henhold til ÅRL § 38.

Den akkumulerede virkning af ovenstående ændring er en tilbageførsel af tidligere års opskrivning af investeringsejendommen med 3,3 mio. kr., samt en forøgelse af overført resulat med 3,3 mio kr.

Herudover har ledelsen foretaget omplacering af aktiverede lånomkostninger og kurstab fra "Finansielle anlægsaktiver" til "Langfristede gældsforpligtelser", herunder som en del af noten for prioritetsgæld. Der er foretaget korrektion med 13 t.kr. vedrørende andel af låneomkostninger og kurstab for perioden fra lånets optagelse til statusdagen.

Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Bruttotab indeholder lejeindtægter, ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendommen samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

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 finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, 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.

Balancen

Investeringsejendome

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

Tilgodehavender

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

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringssats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Anvendt regnskabspraksis

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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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.

Gæld til realkreditinstitut 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

Note		2023/24 kr.	2022/23 kr.
	Bruttotab	**-63.029**	**112.449**
	Værdiregulering af investeringsejendomme	7.153.030	0
	Driftsresultat	**7.090.001**	**112.449**
	Øvrige finansielle omkostninger	-170.260	-126.741
	Resultat før skat	**6.919.741**	**-14.292**
	Skat af årets resultat	-1.564.528	4.375
	Årets resultat	**5.355.213**	**-9.917**
	Forslag til resultatdisponering:		
	Overføres til overført resultat	5.355.213	0
	Disponeret fra overført resultat	0	-9.917
	Disponeret i alt	**5.355.213**	**-9.917**

Balance 30. september

Aktiver

Note		2024 kr.	2023 kr.
	Anlægsaktiver		
1	Investeringsejendomme	11.900.000	4.746.970
	Materielle anlægsaktiver i alt	11.900.000	4.746.970
	Anlægsaktiver i alt	**11.900.000**	**4.746.970**
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	20.003
	Tilgodehavender i alt	0	20.003
	Likvide beholdninger	51.056	287.145
	Omsætningsaktiver i alt	**51.056**	**307.148**
	Aktiver i alt	**11.951.056**	**5.054.118**

Balance 30. september

Passiver

Note		2024 kr.	2023 kr.
	Egenkapital		
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	6.562.022	1.206.809
	Egenkapital i alt	**6.687.022**	**1.331.809**
	Hensatte forpligtelser		
	Hensættelser til udskudt skat	1.749.216	184.688
	Hensatte forpligtelser i alt	**1.749.216**	**184.688**
	Gældsforpligtelser		
2	Gæld til realkreditinstitutter	2.500.979	2.487.880
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.500.979	2.487.880
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	12.500	0
	Anden gæld	1.001.339	1.049.741
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.013.839	1.049.741
	Gældsforpligtelser i alt	**3.514.818**	**3.537.621**
	Passiver i alt	**11.951.056**	**5.054.118**

3 Oplysninger om dagsværdi

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. oktober 2023	125.000	1.206.809	1.331.809
Årets overførte overskud eller underskud	0	5.355.213	5.355.213
	125.000	**6.562.022**	**6.687.022**

Noter

		30/9 2024 kr.	30/9 2023 kr.
1.	**Investeringsejendomme**		
	Kostpris 1. oktober 2023	1.421.530	1.351.301
	Tilgang i årets løb	0	70.229
	Kostpris 30. september 2024	**1.421.530**	**1.421.530**
	Regulering til dagsværdi 1. oktober 2023	3.325.440	3.325.440
	Årets regulering til dagsværdi	7.153.030	0
	Regulering til dagsværdi 30. september 2024	**10.478.470**	**3.325.440**
	Regnskabsmæssig værdi 30. september 2024	**11.900.000**	**4.746.970**

Selskabets investeringsejendom består af én lejlighed på i alt 177 m^2 beliggende på Frederiksberg.

Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser.

Den anvendte afkastmodel indeholder følgende hovedelementer:
Aktuel lejeindtægt
- Vedligeholdelsesomkostninger
- Driftsomkostninger
- Administration
= Reguleret driftsresultat
/ Afkastprocent
= Bruttoværdi
Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	30/9 2024
Afkastkrav	2%
Leje pr. m2 for beboelsesejendomme: (kr.)	2.034
Boligejendomme er fastsat til en gennemsnitlig værdi på (kr/m2)	67.232

Noter

		30/9 2024 kr.	30/9 2023 kr.
2.	**Gæld til realkreditinstitutter**		
	Gæld til realkreditinstitutter i alt	2.500.979	2.487.880
	Heraf forfalder inden for 1 år	0	0
	Gæld til realkreditinstitutter i alt	**2.500.979**	**2.487.880**
	Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	2.286.638	2.388.637

3. Oplysninger om dagsværdi

	Investerings-ejendomme kr.
Dagsværdi 30. september 2024	11.900.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	7.153.030

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.501 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2024 udgør 11.900 t.kr.