

**V-Estate ApS**

**Fredericiagade 36,3, 6000 Kolding**

---

**Årsrapport for**

**2020/21**

---

**CVR-nr. 28 10 36 89**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16. november 2021.

---

**Henning Vedstesen**  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

### Side

#### **Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

#### **Ledelsesberetning**

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

#### **Årsregnskab 1. juli 2020 - 30. juni 2021**

- 5 Resultatopgørelse
- 6 Balance
- 8 Egenkapitalopgørelse
- 9 Noter
- 11 Anvendt regnskabspraksis

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2020/21 for V-Estate 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. juni 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2020/21 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 16. november 2021

**Direktion**

Henning Vedstesen  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til kapitalejeren i V-Estate ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for V-Estate ApS for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

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 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.

Kolding, den 16. november 2021

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Andy Philipp Gøttig  
statsautoriseret revisor  
mne36186

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	V-Estate ApS Fredericiagade 36,3 6000 Kolding
	CVR-nr.: 28 10 36 89 Hjemsted: Kolding Regnskabsår: 1. juli 2020 - 30. juni 2021
<b>Direktion</b>	Henning Vedstesen, direktør
<b>Revisor</b>	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Jupitervej 4 6000 Kolding
<b>Modervirksomhed</b>	V-Group Holding ApS

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består af at eje udlejningsejendomme samt forestå udlejning heraf.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 625.083 mod 209.946 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 362.834 mod -384.539 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

**Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni**

<u>Note</u>	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>625.083</b>	<b>209.946</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-120.268	-169.892
<b>Driftsresultat</b>	<b>504.815</b>	<b>40.054</b>
Andre finansielle indtægter	11.554	0
Øvrige finansielle omkostninger	-42.741	-292.951
<b>Resultat før skat</b>	<b>473.628</b>	<b>-252.897</b>
1 Skat af årets resultat	-110.794	-131.642
<b>Årets resultat</b>	<b>362.834</b>	<b>-384.539</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	362.834	0
Disponeret fra overført resultat	0	-384.539
<b>Disponeret i alt</b>	<b>362.834</b>	<b>-384.539</b>

**Balance 30. juni**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
2 Grunde og bygninger	5.339.239	9.309.507
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>5.339.239</u>	<u>9.309.507</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>5.339.239</u></b>	<b><u>9.309.507</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	10.376	31.371
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.297.920	0
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	0	3.608
Andre tilgodehavender	446.779	0
Periodeafgrænsningsposter	4.332	5.886
Tilgodehavender i alt	<u>1.759.407</u>	<u>40.865</u>
Likvide beholdninger	<u>536.608</u>	<u>0</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>2.296.015</u></b>	<b><u>40.865</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>7.635.254</u></b>	<b><u>9.350.372</u></b>



**Balance 30. juni**

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Reserve for opskrivninger	0	364.188
Overført resultat	6.217.448	5.854.614
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>6.342.448</b>	<b>6.343.802</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	1.023.634	2.062.858
Deposita	56.442	145.242
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.080.076	2.208.100
Kortfristet del af langfristet gæld	145.000	210.000
Gæld til pengeinstitutter	0	529.001
Leverandører af varer og tjenesteydelser	27.256	49.704
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	8.074	0
Anden gæld	32.400	9.765
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	212.730	798.470
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.292.806</b>	<b>3.006.570</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>7.635.254</b>	<b>9.350.372</b>

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

4 Eventualposter

**Egenkapitalopgørelse**

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Reserve for opskrivninger</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2019	125.000	7.019.964	-1.162.627	5.982.337
Opløsning af tidligere års opskrivninger	0	-7.019.964	0	-7.019.964
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	-384.539	-384.539
Årets opskrivning	0	364.188	0	364.188
Koncerntilskud	0	0	7.401.780	7.401.780
Egenkapital 1. juli 2020	125.000	364.188	5.854.614	6.343.802
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	362.834	362.834
Årets opskrivning	0	-364.188	0	-364.188
	<b>125.000</b>	<b>0</b>	<b>6.217.448</b>	<b>6.342.448</b>

## Noter

	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	8.074	-3.608
Årets regulering af udskudt skat	<u>102.720</u>	<u>135.250</u>
	<u><b>110.794</b></u>	<u><b>131.642</b></u>
<b>2. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris primo	11.035.530	11.035.530
Afgang i årets løb	<u>-4.543.931</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<u><b>6.491.599</b></u>	<u><b>11.035.530</b></u>
Opskrivninger primo	466.908	8.999.954
Årets opskrivning	<u>-466.908</u>	<u>-8.533.046</u>
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<u><b>0</b></u>	<u><b>466.908</b></u>
Af- og nedskrivninger primo	-2.192.931	-2.023.039
Årets afskrivninger	-120.268	-169.892
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	<u>1.160.839</u>	<u>0</u>
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<u><b>-1.152.360</b></u>	<u><b>-2.192.931</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u><b>5.339.239</b></u>	<u><b>9.309.507</b></u>

### 3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.168 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2021 udgør 5.339 t.kr.

### 4. Eventualposter Eventualaktiver

Selskabet har et ikke indregnet udskudt skatteaktiv på 62 t.kr.

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med V-Group Holding ApS, CVR-nr. 28307896, som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

## Noter

---

### 4. Eventualposter (fortsat)

#### Sambeskatning (fortsat)

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

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen udgør 0 t.kr.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter af udbytte, renter og royalties udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for V-Estate 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.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre driftsindtægter indeholder regskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger samt fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Grunde og bygninger opskrives på grundlag af regelmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien. Nettoopskrivninger ved dagsværdiregulering indregnes direkte på egenkapitalen efter fradrag af udskudt skat og bindes på en særlig reserve for opskrivning. Nettonedskrivninger ved dagsværdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger til dagsværdi og med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Tilbageførsel af tidligere foretagne opskrivninger og indregnede udskudte skatter vedrørende opskrivninger indregnes direkte i selskabets egenkapital.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid
Bygninger	40 år
Produktionsanlæg og maskiner	75 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### Reserve for opskrivninger

Under reserve for opskrivninger indregnes opskrivninger på grunde og bygninger med fradrag af udskudt skat. Reserven reduceres, når opskrevne bygninger reduceres i værdi som følge af afskrivninger. Reduktionen udgør forskellen mellem afskrivning på grundlag af bygningernes omvurderede regnskabsmæssige værdi og afskrivning på grundlag af bygningernes oprindelige kostpris. Reserven opløses helt eller delvis ved salg af grunde og bygninger og formindskes ved nedskrivning af grunde og bygninger.

#### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidigt.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

#### Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.