

**V-Ejendomme ApS**

**Fredericiagade 36,3, 6000 Kolding**

---

**Årsrapport for**

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

---

**CVR-nr. 31 48 58 00**

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
- 10 Anvendt regnskabspraksis

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 for V-Ejendomme 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 Vejlgård Vedstesen  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til kapitalejeren i V-Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for V-Ejendomme 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

---

**Selskabet**

V-Ejendomme ApS  
Fredericiagade 36,3  
6000 Kolding

CVR-nr.: 31 48 58 00

Regnskabsår: 1. juli 2020 - 30. juni 2021

**Direktion**

Henning Vejlgård Vedstesen, direktør

**Revisor**

Martinsen  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Jupitervej 4  
6000 Kolding

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

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

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 523 t.kr. mod 540 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 285 t.kr. mod 344 t.kr. 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>522.750</b>	<b>539.739</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-147.540	-147.540
<b>Driftsresultat</b>	<b>375.210</b>	<b>392.199</b>
Andre finansielle indtægter	164.886	160.083
Øvrige finansielle omkostninger	-171.791	-107.663
<b>Resultat før skat</b>	<b>368.305</b>	<b>444.619</b>
Skat af årets resultat	-83.458	-101.017
<b>Årets resultat</b>	<b>284.847</b>	<b>343.602</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	0	55.300
Overføres til overført resultat	284.847	288.302
<b>Disponeret i alt</b>	<b>284.847</b>	<b>343.602</b>

**Balance 30. juni**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger	10.405.307	10.552.847
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>10.405.307</u>	<u>10.552.847</u>
Andre tilgodehavender	5.655.190	5.489.159
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>5.655.190</u>	<u>5.489.159</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>16.060.497</u></b>	<b><u>16.042.006</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	4.920	5.644
Andre tilgodehavender	10.175	0
Periodeafgrænsningsposter	3.415	3.386
Tilgodehavender i alt	<u>18.510</u>	<u>9.030</u>
Likvide beholdninger	198.754	45.930
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>217.264</u></b>	<b><u>54.960</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>16.277.761</u></b>	<b><u>16.096.966</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
Overført resultat	7.806.267	7.521.420
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	55.300
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>7.931.267</u></b>	<b><u>7.701.720</u></b>
 <b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	1.282.481	1.310.717
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>1.282.481</u></b>	<b><u>1.310.717</u></b>
 <b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	6.027.644	6.424.089
Deposita	168.500	168.500
1 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>6.196.144</u>	<u>6.592.589</u>
1 Kortfristet del af langfristet gæld	268.000	178.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	8.578
Leverandører af varer og tjenesteydelser	23.128	57.171
Selskabsskat	129.566	187.690
Anden gæld	447.175	60.501
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>867.869</u>	<u>491.940</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>7.064.013</u></b>	<b><u>7.084.529</u></b>
 <b>Passiver i alt</b>	<b><u>16.277.761</u></b>	<b><u>16.096.966</u></b>

**2 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

**Egenkapitalopgørelse**

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte for regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2019	125.000	7.233.118	54.000	7.412.118
Udloddet udbytte	0	0	-54.000	-54.000
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>288.302</u>	<u>55.300</u>	<u>343.602</u>
Egenkapital 1. juli 2020	125.000	7.521.420	55.300	7.701.720
Udloddet udbytte	0	0	-55.300	-55.300
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>284.847</u>	<u>0</u>	<u>284.847</u>
	<u><b>125.000</b></u>	<u><b>7.806.267</b></u>	<u><b>0</b></u>	<u><b>7.931.267</b></u>

## Noter

---

			<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
<b>1. Gældsforpligtelser</b>				
	<u>Gæld i alt 30/6 2021</u>	<u>Kortfristet del af lang- fristet gæld</u>	<u>Langfristet gæld 30/6 2021</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	6.295.644	268.000	6.027.644	4.955.000
Deposita	<u>168.500</u>	<u>0</u>	<u>168.500</u>	<u>0</u>
	<b><u>6.464.144</u></b>	<b><u>268.000</u></b>	<b><u>6.196.144</u></b>	<b><u>4.955.000</u></b>

## 2. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 6.295 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2021 udgør 10.405 t.kr.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for V-Ejendomme 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

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og omkostninger vedrørende udlejningsejendomme samt eksterne omkostninger.

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 eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration

### Omkostninger vedrørende udlejningsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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	75 år

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

#### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

#### Tilgodehavender

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

#### Periodeafgrænsningsposter

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

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Egenkapital

#### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

#### 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 samtidig.

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.

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.

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.

#### 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.

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