

---

# ***V61 Ejendomsselskab ApS***

c/o Taurus Ejendomsadministration ApS,  
Skovvejen 11, 8000 Aarhus C

## **Årsrapport for 2021**

---

CVR-nr. 34 47 48 42

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 30/6 2022

Marie- Louise Bjørnlund  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 3

Ledelsesberetning 4

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 5

Balance 31. december 6

Egenkapitalopgørelse 8

Noter til årsregnskabet 9

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for V61 Ejendomsselskab ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 30. juni 2022

## Direktion

Marie-Louise Chang Bjørnlund

## Bestyrelse

Michael Chang Bjørnlund  
formand

Marie-Louise Chang Bjørnlund

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i V61 Ejendomsselskab ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for V61 Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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 vedrørende 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.

Hellerup, den 30. juni 2022

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Poul Madsen  
statsautoriseret revisor  
mne10745

Daniel Nielsen  
statsautoriseret revisor  
mne45105

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

V61 Ejendomsselskab ApS  
c/o Taurus Ejendomsadministration ApS  
Skovvejen 11  
8000 Aarhus C

Telefon: 33115200

Telefax: 33158292

CVR-nr.: 34 47 48 42

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december

Regnskabsår: 10. regnskabsår

Hjemstedskommune: Aarhus C

### Bestyrelse

Michael Chang Bjørnlund, formand

Marie-Louise Chang Bjørnlund

### Direktion

Marie-Louise Chang Bjørnlund

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at drive udlejning af fast ejendom samt anden formueanbringelse.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et underskud på DKK 3.366.728, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på DKK 19.609.988.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2021 DKK	2020 DKK
<b>Bruttotab</b>		<b>-4.143.252</b>	<b>763.014</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-187.919	-137.500
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-4.331.171</b>	<b>625.514</b>
Finansielle indtægter	1	127.620	245.887
Finansielle omkostninger	2	-115.588	-94.759
<b>Resultat før skat</b>		<b>-4.319.139</b>	<b>776.642</b>
Skat af årets resultat	3	952.411	-187.964
<b>Årets resultat</b>		<b>-3.366.728</b>	<b>588.678</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret		2.500.000	12.200.000
Overført resultat		-5.866.728	-11.611.322
		<b>-3.366.728</b>	<b>588.678</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Grunde og bygninger		31.113.275	26.793.193
Igangværende arbejder		0	7.229.836
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>31.113.275</b>	<b>34.023.029</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>31.113.275</b>	<b>34.023.029</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	12.102.186
Andre tilgodehavender		352.031	10.907
Periodeafgrænsningsposter		19.015	20.703
<b>Tilgodehavender</b>		<b>371.046</b>	<b>12.133.796</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>3.471.083</b>	<b>10.056.452</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>3.842.129</b>	<b>22.190.248</b>
<b>Aktiver</b>		<b>34.955.404</b>	<b>56.213.277</b>



# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Selskabskapital		250.000	250.000
Overført resultat		16.859.988	22.726.716
Foreslået udbytte for regnskabsåret		2.500.000	12.200.000
<b>Egenkapital</b>		<b>19.609.988</b>	<b>35.176.716</b>
Hensættelse til udskudt skat		3.522.908	4.475.319
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>3.522.908</b>	<b>4.475.319</b>
Gæld til realkreditinstitutter		10.062.864	10.264.669
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>10.062.864</b>	<b>10.264.669</b>
Gæld til realkreditinstitutter	5	201.804	199.991
Modtagne forudbetalinger fra lejere		234.905	187.576
Leverandører af varer og tjenesteydelser		103.536	5.261.453
Gæld til tilknyttede virksomheder		218.679	0
Selskabsskat		0	199.557
Deposita		902.291	403.347
Anden gæld		91.151	43.000
Periodeafgrænsningsposter		7.278	1.649
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.759.644</b>	<b>6.296.573</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>11.822.508</b>	<b>16.561.242</b>
<b>Passiver</b>		<b>34.955.404</b>	<b>56.213.277</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		
Anvendt regnskabspraksis	7		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført</u>	<u>Foreslået udbyt-</u>	<u>I alt</u>
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>te for regnskabs-</u>	<u>DKK</u>
			<u>året</u>	
			<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital 1. januar	250.000	22.726.716	12.200.000	35.176.716
Betalt ordinært udbytte	0	0	-12.200.000	-12.200.000
Årets resultat	0	-5.866.728	2.500.000	-3.366.728
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>250.000</b>	<b>16.859.988</b>	<b>2.500.000</b>	<b>19.609.988</b>

# Noter til årsregnskabet

	2021 DKK	2020 DKK
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	89.289	245.887
Andre finansielle indtægter	38.331	0
	<u>127.620</u>	<u>245.887</u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	115.588	94.759
	<u>115.588</u>	<u>94.759</u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	0	199.557
Årets udskudte skat	-952.411	-11.593
	<u>-952.411</u>	<u>187.964</u>
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>		
	Grunde og byg- ninger DKK	Igangværende arbejder DKK
Kostpris 1. januar	28.033.913	7.229.836
Tilgang i årets løb	4.508.001	3.120.165
Afgang i årets løb	0	-10.350.001
Kostpris 31. december	<u>32.541.914</u>	<u>0</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	1.240.720	0
Årets afskrivninger	187.919	0
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>1.428.639</u>	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<u>31.113.275</u>	<u>0</u>

# Noter til årsregnskabet

## 5 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2021</u> DKK	<u>2020</u> DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	9.254.415	9.456.134
Mellem 1 og 5 år	808.449	808.535
Langfristet del	<u>10.062.864</u>	<u>10.264.669</u>
Inden for 1 år	<u>201.804</u>	<u>199.991</u>
	<b><u>10.264.668</u></b>	<b><u>10.464.660</u></b>

## 6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	31.113.275	26.793.193
---	------------	------------

### Eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst i indkomstårene 2012-2021.

# Noter til årsregnskabet

## 7 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for V61 Ejendomsselskab ApS for 2021 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2021 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen vedrører huslejeindtægter fra udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen, i takt med at de optjenes.

### Omkostninger til drift af ejendom

Omkostninger til drift af ejendom indeholder det forbrug der er anvendt for at opnå lejeindtægterne fra ejendommen, herunder el, vand og varme.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til salg og distribution samt kontorhold mv.

# Noter til årsregnskabet

## 7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, omkostninger til drift af ejendom og andre eksterne omkostninger.

### Af- og nedskrivninger

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

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med 100% ejede danske og udenlandske dattervirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen over fremstillingsperioden.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger	100 år
-----------	--------

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til TDKK 13.750.

# Noter til årsregnskabet

## 7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### **Nedskrivning af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier og abonnementer.

### **Udbytte**

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

# Noter til årsregnskabet

## 7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

Udskudte skatteaktiver 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.

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. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.