

**VorBiks ApS**  
Munkeleddet 21 Svogerslev  
4000 Roskilde  
CVR-nr. 37344427

**Årsrapport 01.07.2018 -  
30.06.2019**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 07.11.2019

**Dirigent**

---

Navn: Allan Schouw-Petersen

## Indholdsfortegnelse

|  | <b><u>Side</u></b> |
|--|--------------------|
| Virksomhedsoplysninger   | 1                  |
| Ledelsespåtegning  | 2                  |
| Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet | 3                  |
| Ledelsesberetning  | 4                  |
| Resultatopgørelse for 2018/19                                    | 5                  |
| Balance pr. 30.06.2019   | 6                  |
| Egenkapitalopgørelse for 2018/19                                 | 8                  |
| Noter  | 9                  |
| Anvendt regnskabspraksis   | 10                 |

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

VorBiks ApS  
Munkeleddet 21 Svogerslev  
4000 Roskilde

CVR-nr.: 37344427  
Hjemsted: Roskilde  
Regnskabsår: 01.07.2018 - 30.06.2019

### Direktion

Flemming Sommer, administrerende direktør

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
Postboks 1600  
0900 København C

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2018 - 30.06.2019 for VorBiks ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2018 - 30.06.2019.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.07.2018 - 30.06.2019 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 07.11.2019

### Direktion

Flemming Sommer  
administrerende direktør

## Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

### Til den daglige ledelse i VorBiks ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for VorBiks ApS for regnskabsåret 01.07.2018 - 30.06.2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt 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 den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses 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, den daglige ledelse 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 07.11.2019

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Stine Eva Grothen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne29431

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består af ejendomsbesiddelse og dermed beslægtet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er et overskud på 561 t.kr. Resultatet anses for tilfredsstillende.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse for 2018/19

|  | <u>Note</u> | <u>2018/19</u><br><u>kr.</u> | <u>2017/18</u><br><u>kr.</u> |
|--|-------------|------------------------------|------------------------------|
| Nettoomsætning                         |             | 1.113.931                    | 1.108.270                    |
| Vareforbrug                            |             | (45.110)                     | (54.025)                     |
| Andre eksterne omkostninger            |             | <u>(42.500)</u>              | <u>(38.300)</u>              |
| <b>Driftsresultat</b>                  |             | <b>1.026.321</b>             | <b>1.015.945</b>             |
| <br>                                   |             |                              |                              |
| Andre finansielle indtægter            |             | 0                            | 130                          |
| Andre finansielle omkostninger         |             | <u>(307.580)</u>             | <u>(320.782)</u>             |
| <b>Resultat før skat</b>               |             | <b>718.741</b>               | <b>695.293</b>               |
| <br>                                   |             |                              |                              |
| Skat af årets resultat                 | 2           | <u>(158.123)</u>             | <u>(152.964)</u>             |
| <br>                                   |             |                              |                              |
| <b>Årets resultat</b>                  |             | <b><u>560.618</u></b>        | <b><u>542.329</u></b>        |
| <br>                                   |             |                              |                              |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b> |             |                              |                              |
| Overført resultat                      |             | <u>560.618</u>               | <u>542.329</u>               |
|  |             | <b><u>560.618</u></b>        | <b><u>542.329</u></b>        |

**Balance pr. 30.06.2019**

|                                 | <u>Note</u> | <u>2018/19</u><br><u>kr.</u> | <u>2017/18</u><br><u>kr.</u> |
|---------------------------------|-------------|------------------------------|------------------------------|
| Investeringsejendomme           |             | 12.850.000                   | 12.850.000                   |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b> | 3           | <b>12.850.000</b>            | <b>12.850.000</b>            |
| <br><b>Anlægsaktiver</b>        |             | <br><b>12.850.000</b>        | <br><b>12.850.000</b>        |
| <br>Likvide beholdninger        |             | <br><b>1.186.896</b>         | <br><b>728.264</b>           |
| <br><b>Omsætningsaktiver</b>    |             | <br><b>1.186.896</b>         | <br><b>728.264</b>           |
| <br><b>Aktiver</b>              |             | <br><b>14.036.896</b>        | <br><b>13.578.264</b>        |



## Balance pr. 30.06.2019

|  | <u>Note</u> | <u>2018/19</u><br><u>kr.</u> | <u>2017/18</u><br><u>kr.</u> |
|--|-------------|------------------------------|------------------------------|
| Virksomhedskapital                                 |             | 50.000                       | 50.000                       |
| Overført overskud eller underskud                  |             | 4.644.525                    | 4.083.907                    |
| <b>Egenkapital</b>                                 |             | <b>4.694.525</b>             | <b>4.133.907</b>             |
| Udskudt skat                                       |             | 442.895                      | 332.171                      |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                      |             | <b>442.895</b>               | <b>332.171</b>               |
| Gæld til realkreditinstitutter                     |             | 4.841.374                    | 5.004.196                    |
| Anden gæld   |             | 3.510.000                    | 3.510.000                    |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>             |             | <b>8.351.374</b>             | <b>8.514.196</b>             |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser |             | 283.700                      | 388.000                      |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                  |             | 24.204                       | 0                            |
| Skyldig selskabsskat                               |             | 89.639                       | 66.444                       |
| Anden gæld   |             | 150.559                      | 143.546                      |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>             |             | <b>548.102</b>               | <b>597.990</b>               |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                          |             | <b>8.899.476</b>             | <b>9.112.186</b>             |
| <b>Passiver</b>                                    |             | <b>14.036.896</b>            | <b>13.578.264</b>            |
| Personaleomkostninger                              | 1           |                              |                              |
| Eventualforpligtelser                              | 4           |                              |                              |

## Egenkapitaloppgørelse for 2018/19

|                           | <b>Virksom-<br/>hedskapital<br/>kr.</b> | <b>Overført<br/>overskud eller<br/>underskud<br/>kr.</b> | <b>I alt<br/>kr.</b> |
|---------------------------|---|--|----------------------|
| Egenkapital primo         | 50.000                                  | 4.083.907  | 4.133.907            |
| Årets resultat            | 0                                       | 560.618  | 560.618              |
| <b>Egenkapital ultimo</b> | <b>50.000</b>                           | <b>4.644.525</b>   | <b>4.694.525</b>     |

## Noter

|   | <u>2018/19</u>        | <u>2017/18</u>                                   |
|---|-----------------------|--|
| <b>1. Personaleomkostninger</b>                   |                       |  |
| Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere | <u>0</u>              | <u>0</u>   |
|   |                       |  |
|   | <u>2018/19</u>        | <u>2017/18</u>                                   |
|   | <u>kr.</u>            | <u>kr.</u>                                       |
| <b>2. Skat af årets resultat</b>                  |                       |  |
| Aktuel skat                                       | 47.399                | 42.240   |
| Ændring af udskudt skat                           | <u>110.724</u>        | <u>110.724</u>                                   |
|   | <b><u>158.123</u></b> | <b><u>152.964</u></b>                            |
|   |                       |  |
|   |                       | <u>Investe-<br/>rings-<br/>ejendomme<br/>kr.</u> |
| <b>3. Materielle anlægsaktiver</b>                |                       |  |
| Kostpris primo                                    |                       | <u>12.850.000</u>                                |
| <b>Kostpris ultimo</b>                            |                       | <b><u>12.850.000</u></b>                         |
|   |                       |  |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>               |                       | <b><u>12.850.000</u></b>                         |

Selskabets investeringsejendomme omfatter en erhvervsejendom beliggende i Hvalsø. Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbase-rede model.

Afkastet pr. 30.06.2019 udgør 8,25%.

En forøgelse af afkastkravet med +0,5% vil påvirke dagsværdien med negativ (730) t.kr.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien.

## 4. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Guldcille Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2016/17 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2016 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter ved udlejning af lejlighed. Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted.

#### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter regnskabsårets vareforbrug målt til kostpris, reguleret for sædvanlige lagernedskrivninger.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

#### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, 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 det ultimative moderselskab Guldcille Holding ApS. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

### Balancen

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

#### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

#### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiell omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Skyldig og tilgodehavende selskabsskat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.