



## Vorbiks ApS

Munkeleddet 21  
4000 Roskilde  
CVR-nr. 37344427

## Årsrapport 01.07.2021 - 30.06.2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
10.11.2022

---

**Allan Schouw-Petersen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2021/22	6
Balance pr. 30.06.2022	7
Egenkapitalopgørelse for 2021/22	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Vorbiks ApS

Munkeleddet 21

4000 Roskilde

CVR-nr.: 37344427

Hjemsted: Roskilde

Regnskabsår: 01.07.2021 - 30.06.2022

## Direktion

Flemming Sommer, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

2300 København S

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2021 - 30.06.2022 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. 30.06.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2021 - 30.06.2022.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.07.2021 - 30.06.2022 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 10.11.2022

**Direktion**

**Flemming Sommer**

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 01.07.2021 - 30.06.2022 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 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 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 10.11.2022

## **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

## **Stine Eva Grothen**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne29431

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består af ejendomsbesiddelse og dermed beslægtet virksomhed.

Årets resultat er et overskud på 606 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 2021/22

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Nettoomsætning		1.163.321	1.141.943
Vareforbrug		(46.139)	(60.159)
Andre eksterne omkostninger		(49.000)	(45.750)
<b>Bruttoresultat</b>		<b>1.068.182</b>	<b>1.036.034</b>
Andre finansielle omkostninger	1	(291.160)	(302.417)
<b>Resultat før dagsværdireguleringer og skat</b>		<b>777.022</b>	<b>733.617</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	(43.585)
<b>Resultat før skat</b>		<b>777.022</b>	<b>690.032</b>
Skat af årets resultat	2	(171.168)	(151.808)
<b>Årets resultat</b>		<b>605.854</b>	<b>538.224</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		600.000	0
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret		0	1.500.000
Overført resultat		5.854	(961.776)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>605.854</b>	<b>538.224</b>

# Balance pr. 30.06.2022

## Aktiver

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Investeringsejendomme		12.850.000	12.850.000
<b>Materielle aktiver</b>	3	<b>12.850.000</b>	<b>12.850.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>12.850.000</b>	<b>12.850.000</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>840.625</b>	<b>320.351</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>840.625</b>	<b>320.351</b>
<b>Aktiver</b>		<b>13.690.625</b>	<b>13.170.351</b>



**Passiver**

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført overskud eller underskud		4.253.632	4.247.778
Forslag til udbytte for regnskabsåret		600.000	0
<b>Egenkapital</b>		<b>4.903.632</b>	<b>4.297.778</b>
Udskudt skat		766.244	655.138
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>766.244</b>	<b>655.138</b>
Gæld til realkreditinstitutter		4.029.799	4.307.902
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.104.801	1.056.157
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		2.340.000	2.340.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>7.474.600</b>	<b>7.704.059</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	4	278.000	275.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		17.500	17.500
Skyldig skat		110.351	98.933
Anden gæld		140.298	121.943
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>546.149</b>	<b>513.376</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>8.020.749</b>	<b>8.217.435</b>
<b>Passiver</b>		<b>13.690.625</b>	<b>13.170.351</b>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

# Egenkapitalopgørelse for 2021/22

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000	4.247.778	0	4.297.778
Årets resultat	0	5.854	600.000	605.854
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>4.253.632</b>	<b>600.000</b>	<b>4.903.632</b>

# Noter

## 1 Andre finansielle omkostninger

	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	63.370	65.078
Renteomkostninger i øvrigt	227.790	237.339
	<b>291.160</b>	<b>302.417</b>

## 2 Skat af årets resultat

	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Aktuel skat	60.062	50.289
Ændring af udskudt skat	111.106	101.519
	<b>171.168</b>	<b>151.808</b>

## 3 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	12.893.585
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>12.893.585</b>
Af- og nedskrivninger primo	(43.585)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(43.585)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>12.850.000</b>

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

Afkastet pr. 30.06.2022 er fastsat til 8,50%.

En forøgelse af afkastkravet med +0,5% vil påvirke dagsværdien med negativ (717) t.kr.

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

#### 4 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2021/22 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2020/21 kr.	Forfald efter 12 måneder 2021/22 kr.	Restgæld efter 5 år 2021/22 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	278.000	275.000	4.029.799	2.888.263
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	1.104.801	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	0	0	2.340.000	0
	<b>278.000</b>	<b>275.000</b>	<b>7.474.600</b>	<b>2.888.263</b>

## 5 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Guldcille Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskatteovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og 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.

## 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser - Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Pantet omfatter herudover de produktionsanlæg og maskiner, der hører til ejendommen.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 12.850.000 kr.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten 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.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

### 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 omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger.

**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.

**Balancen****Investeringsejendomme**

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

**Udbytte**

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

**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 finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

**Andre finansielle forpligtelser**

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

**Skyldig og tilgodehavende skat**

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