



## Vbv 6 ApS

Vesterballevej 1  
7000 Fredericia  
CVR-nr. 38790501

## Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
15.06.2022

---

**Morten Kollerup Nielsen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2021	7
Balance pr. 31.12.2021	8
Egenkapitalopgørelse for 2021	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Vbv 6 ApS

Vesterballevej 1

7000 Fredericia

CVR-nr.: 38790501

Hjemsted: Fredericia

Regnskabsår: 01.01.2021 - 31.12.2021

## Direktion

Dennis Odgaard, direktør

Morten Kollerup Nielsen, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Egtved Allé 4

6000 Kolding

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 for Vbv 6 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredericia, den 15.06.2022

## Direktion

**Dennis Odgaard**  
direktør

**Morten Kollerup Nielsen**  
direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Vbv 6 ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Vbv 6 ApS for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Kolding, den 15.06.2022

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### **Allan Trolle Pedersen**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34339

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af erhvervsejendomme.

# Resultatopgørelse for 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>2.945.798</b>	<b>(43.591)</b>
Andre finansielle indtægter	1	0	18.000.000
Andre finansielle omkostninger	2	(352.464)	(22.630)
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.593.334</b>	<b>17.933.779</b>
Skat af årets resultat	3	(570.533)	(3.945.431)
<b>Årets resultat</b>		<b>2.022.801</b>	<b>13.988.348</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		2.022.801	13.988.348
<b>Resultatdisponering</b>		<b>2.022.801</b>	<b>13.988.348</b>



# Balance pr. 31.12.2021

## Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsjendomme		43.712.269	36.304.953
<b>Materielle aktiver</b>	4	<b>43.712.269</b>	<b>36.304.953</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>43.712.269</b>	<b>36.304.953</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		64.603	0
Andre tilgodehavender		0	3.713.159
<b>Tilgodehavender</b>		<b>64.603</b>	<b>3.713.159</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>786.426</b>	<b>3.189.709</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>851.029</b>	<b>6.902.868</b>
<b>Aktiver</b>		<b>44.563.298</b>	<b>43.207.821</b>

**Passiver**

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført overskud eller underskud		16.191.636	14.168.835
<b>Egenkapital</b>		<b>16.241.636</b>	<b>14.218.835</b>
Udskudt skat		4.345.204	3.945.431
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>4.345.204</b>	<b>3.945.431</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		32.868	3.671.709
Gæld til tilknyttede virksomheder		23.220.336	21.320.256
Skyldig skat		0	51.590
Skyldige sambeskatningsbidrag		272.270	0
Anden gæld		450.984	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>23.976.458</b>	<b>25.043.555</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>23.976.458</b>	<b>25.043.555</b>
<b>Passiver</b>		<b>44.563.298</b>	<b>43.207.821</b>

Eventualforpligtelser

5

# Egenkapitalopgørelse for 2021

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000	14.168.835	14.218.835
Årets resultat	0	2.022.801	2.022.801
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>16.191.636</b>	<b>16.241.636</b>

# Noter

## 1 Andre finansielle indtægter

	2021 kr.	2020 kr.
Dagsværdireguleringer	0	18.000.000
	<b>0</b>	<b>18.000.000</b>

## 2 Andre finansielle omkostninger

	2021 kr.	2020 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	0	20.256
Renteomkostninger i øvrigt	351.333	0
Øvrige finansielle omkostninger	1.131	2.374
	<b>352.464</b>	<b>22.630</b>

## 3 Skat af årets resultat

	2021 kr.	2020 kr.
Aktuel skat	272.270	0
Ændring af udskudt skat	298.263	3.945.431
	<b>570.533</b>	<b>3.945.431</b>

## 4 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	18.304.953
Tilgange	8.207.316
Afgange	(800.000)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>25.712.269</b>
Opskrivninger primo	18.000.000
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>18.000.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>43.712.269</b>

Selskabets investeringsejendom er en ejendom på 1.167 m<sup>2</sup> samt et grundstykke på yderligere 6.667 m<sup>2</sup> beliggende i Fredericia.

Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Ejendommen er 100% udlejet på en lejekontrakt med en resterende lejeperiode på 73 måneder. Den årlige leje udgør 2.625 kr./m<sup>2</sup> (bygninger alene).

Afkastkravet udgør 6,85 % pr. 31.12.2021.

En forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil reducere dagsværdien med 2 mio.kr.

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

### **5 Eventualforpligtelser**

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med DM Finans A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens 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.

# 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

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes lineært i lejeperioden.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger samt vedligeholdelse.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af dagsvædireguleringer.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder.

## 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 alle danske tilknyttede virksomheder. 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 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.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter 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. Der indregnes dog ikke udskudt skat af ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill og midlertidige forskelle opstået på anskaffelsestidspunktet, som ikke er opstået ved en virksomhedssammenslutning, og som ikke har effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

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.

Udskudt skat vedrørende genbeskatning af tidligere fratrukne underskud i udenlandske dattervirksomheder indregnes ud fra en konkret vurdering af hensigten med den enkelte dattervirksomhed.

**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.

**Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag**

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.