


V13 ApS

Vesterbro 13, 5000 Odense C

CVR-nr. 40 75 98 08

**Årsrapport for perioden
1. januar til 31. december 2023**

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. maj 2024

Mark Heje Thomsen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors gennemgangserklæring	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	6
Balance 31. december	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for V13 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 22. maj 2024

Direktion

Mark Heje Thomsen

Den uafhængige revisors gennemgangserklæring

Til kapitalejeren i V13 ApS

Vi har udført gennemgang af årsregnskabet for V13 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores gennemgang i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om gennemgang af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi skal udtrykke en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder relevante etiske krav.

En gennemgang af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om gennemgang af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved en gennemgang, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den uafhængige revisors gennemgangserklæring

Konklusion

Ved den udførte gennemgang er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 22. maj 2024

Baker Tilly Denmark

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35 25 76 91

Morten Friis Munksgaard
statsautoriseret revisor
mne34482

Selskabsoplysninger

Selskabet	V13 ApS Vesterbro 13 5000 Odense C CVR-nr.: 40 75 98 08 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023 Stiftet: 3. september 2019 Hjemsted: Odense
Direktion	Mark Heje Thomsen
Revisor	Baker Tilly Denmark Godkendt Revisionspartnerselskab Poul Bundgaards Vej 1, 1. 2500 Valby

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i at foretage investeringer i fast ejendom samt administration heraf samt anden beslægtet virksomhed hertil.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et underskud på DKK 46.307, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 243.893.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2023 DKK	2022 DKK
Bruttofortjeneste		353.099	563.075
Resultat før finansielle poster		353.099	563.075
Finansielle omkostninger	1	-412.802	-414.875
Resultat før skat		-59.703	148.200
Skat af årets resultat	2	13.396	-33.021
Årets resultat		-46.307	115.179
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-46.307	115.179
		-46.307	115.179

Balance 31. december

	Note	2023 DKK	2022 DKK
Aktiver			
Investeringsjendomme	3	12.378.854	12.133.811
Materielle anlægsaktiver		12.378.854	12.133.811
Anlægsaktiver i alt		12.378.854	12.133.811
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		114.408	152.300
Udskudt skatteaktiv		13.251	0
Periodeafgrænsningsposter		18.229	16.074
Tilgodehavender		145.888	168.374
Omsætningsaktiver i alt		145.888	168.374
Aktiver i alt		12.524.742	12.302.185

Balance 31. december

	Note	2023 DKK	2022 DKK
Passiver			
Selskabskapital		40.000	40.000
Overført resultat		203.893	250.200
Egenkapital		243.893	290.200
Hensættelse til udskudt skat		0	145
Hensatte forpligtelser i alt		0	145
Gæld til realkreditinstitutter		6.721.084	6.961.835
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.793.127	4.335.503
Langfristede gældsforpligtelser	4	11.514.211	11.297.338
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	242.584	240.440
Banker		22.046	55.940
Leverandører af varer og tjenesteydelser		122.240	0
Selskabsskat		0	32.978
Anden gæld		82.036	85.462
Periodeafgrænsningsposter		123.200	115.150
Deposita		174.532	184.532
Kortfristede gældsforpligtelser		766.638	714.502
Gældsforpligtelser i alt		12.280.849	12.011.840
Passiver i alt		12.524.742	12.302.185
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u> DKK	<u>Overført resultat</u> DKK	<u>I alt</u> DKK
Egenkapital 1. januar	40.000	250.200	290.200
Årets resultat	0	-46.307	-46.307
Egenkapital 31. december	<u>40.000</u>	<u>203.893</u>	<u>243.893</u>

Noter

	2023 DKK	2022 DKK
1 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	86.941	77.059
Andre finansielle omkostninger	325.861	337.816
	412.802	414.875
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	32.978
Årets udskudte skat	-13.396	43
	-13.396	33.021
3 Materielle anlægsaktiver		Investeringseje ndomme DKK
Kostpris 1. januar		12.133.811
Tilgang i årets løb		245.043
Kostpris 31. december		12.378.854
Regnskabsmæssig værdi 31. december		12.378.854

Ejendommens dagsværdi vurderes i alt væsentlighed fortsat at svare til kostprisen.

Noter

4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar DKK	Gæld 31. december DKK	Afdrag næste år DKK	Restgæld efter 5 år DKK
Gæld til realkreditinstitutter	7.202.275	6.963.668	242.584	5.776.283
Gæld til tilknyttede virksomheder	4.335.503	4.793.127	0	0
	11.537.778	11.756.795	242.584	5.776.283

5 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Mark T Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, nom. t.kr. 6.964, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 12.379.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for V13 ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration og lokaler mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Årets skat, som 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat og udskudt skat

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.

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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.