

## **V13 ApS**

Vesterbro 13, 5000 Odense C

**CVR-nr. 40 75 98 08**

### **Årsrapport for perioden 1. januar til 31. december 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 8. juni 2022

---

Mark Heje Thomsen  
dirigent

# Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors gennemgangserklæring	2
 <b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
 <b>Årsregnskab</b>	
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 2021 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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 8. juni 2022

### 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 2021, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 8. juni 2022

### **Baker Tilly Denmark**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 35 25 76 91

Morten Friis Munksgaard  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34482

## Selskabsoplysninger

Selskabet	V13 ApS Vesterbro 13 5000 Odense C CVR-nr.: 40 75 98 08 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021 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 2021 udviser et overskud på kr. 133.567, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 175.021.

### 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	2021 (12 mdr.) kr.	2020 (16 mdr.) kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>586.660</b>	<b>464.551</b>
Finansielle omkostninger	1	-414.852	-460.140
<b>Resultat før skat</b>		<b>171.808</b>	<b>4.411</b>
Skat af årets resultat	2	-38.241	-2.957
<b>Årets resultat</b>		<b>133.567</b>	<b>1.454</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		133.567	1.454
		<b>133.567</b>	<b>1.454</b>



## Balance 31. december

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsjendomme		12.133.811	11.624.780
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b>12.133.811</b>	<b>11.624.780</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>12.133.811</b>	<b>11.624.780</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		114.913	103.918
Andre tilgodehavender		55.124	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>170.037</b>	<b>103.918</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>0</b>	<b>11.709</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>170.037</b>	<b>115.627</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>12.303.848</b>	<b>11.740.407</b>

## Balance 31. december

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		40.000	40.000
Overført resultat		135.021	1.454
<b>Egenkapital</b>		<b>175.021</b>	<b>41.454</b>
Hensættelse til udskudt skat		102	471
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>102</b>	<b>471</b>
Gæld til realkreditinstitutter		7.200.442	7.436.924
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.873.463	3.648.997
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>11.073.905</b>	<b>11.085.921</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	238.315	236.208
Banker		474.703	0
Selskabsskat		38.610	2.486
Anden gæld		20.000	69.861
Periodeafgrænsningsposter		103.010	89.078
Deposita		180.182	214.928
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.054.820</b>	<b>612.561</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>12.128.725</b>	<b>11.698.482</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>12.303.848</b>	<b>11.740.407</b>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Egenkapitaloppgørelse

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar	40.000	1.454	41.454
Årets resultat	0	133.567	133.567
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>40.000</b>	<b>135.021</b>	<b>175.021</b>

## Noter

	2021 (12 mdr.) kr.	2020 (16 mdr.) kr.
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	72.980	83.339
Andre finansielle omkostninger	341.872	376.801
	<b>414.852</b>	<b>460.140</b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	38.610	2.486
Årets udskudte skat	-369	471
	<b>38.241</b>	<b>2.957</b>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		
		Investeringsejendomme kr.
Kostpris 1. januar		11.624.780
Tilgang i årets løb		509.031
Kostpris 31. december		12.133.811
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>		<b>12.133.811</b>

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

## Noter

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar kr.	Gæld 31. december kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	7.673.132	7.438.757	238.315	6.276.769
Gæld til tilknyttede virksomheder	3.648.997	3.873.463	0	0
	<b>11.322.129</b>	<b>11.312.220</b>	<b>238.315</b>	<b>6.276.769</b>

### 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. 7.490, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør t.kr. 12.134.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for V13 ApS for 2021 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 regskabspost 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

### Nettoomsætning

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

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

#### 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 gælds metode 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Periodeafgrænsningsposter

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