

# VVB Invest ApS

Hvissingevej 12-14, 2600 Glostrup

## Årsrapport for 2025

CVR-nr. 36 42 91 35

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21/04/2026

**Brian Baltersen**  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

### **Påtegninger**

|   |   |
|---|---|
| Ledelsespåtegning                                       | 1 |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 2 |

### **Selskabsoplysninger**

|                     |   |
|---------------------|---|
| Selskabsoplysninger | 4 |
|---------------------|---|

### **Årsregnskab**

|  |   |
|--|---|
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december | 5 |
| Balance 31. december                       | 6 |
| Egenkapitalopgørelse                       | 8 |
| Noter til årsregnskabet                    | 9 |

---

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for VVB Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2025.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Glostrup, den 21. april 2026

### Direktion

**Brian Baltersen**  
direktør

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i VVB Invest ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for VVB Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, 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. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 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.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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

Ringsted, den 21. april 2026

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

**Martin Sloth Langhoff Hansen**

statsautoriseret revisor

mne36027

**Nadia Hauerslev Johansen**

statsautoriseret revisor

mne52596

## Selskabsoplysninger

|                      |  |
|----------------------|--|
| <b>Selskabet</b>     | VVB Invest ApS<br>Hvissingevej 12-14<br>2600 Glostrup<br>CVR-nr: 36 42 91 35<br>Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december<br>Stiftet: 10. november 2014<br>Regnskabsår: 11. regnskabsår<br>Hjemstedskommune: Glostrup |
| <b>Direktion</b>     | Brian Baltersen  |
| <b>Revisor</b>       | PricewaterhouseCoopers<br>Statsautoriseret Revisionspartnerselskab<br>Eventyrvej 16<br>4100 Ringsted   |
| <b>Pengeinstitut</b> | Nykredit   |

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| (DKK)   | Note | 2025             | 2024            |
|---|------|------------------|-----------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                          |      | <b>1.030.344</b> | <b>752.628</b>  |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver |      | -525.405         | -522.090        |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>            |      | <b>504.939</b>   | <b>230.538</b>  |
| Finansielle indtægter                             |      | 0                | 3.311           |
| Finansielle omkostninger                          | 3    | -400.156         | -449.225        |
| <b>Resultat før skat</b>                          |      | <b>104.783</b>   | <b>-215.376</b> |
| Skat af årets resultat                            | 4    | -23.352          | 46.864          |
| <b>Årets resultat</b>                             |      | <b>81.431</b>    | <b>-168.512</b> |

### Resultatdisponering

| (DKK)                                  | 2025          | 2024            |
|--|---------------|-----------------|
| <b>Forslag til resultatdisponering</b> |               |                 |
| Overført resultat                      | 81.431        | -168.512        |
|  | <b>81.431</b> | <b>-168.512</b> |

## Balance 31. december

### Aktiver

| (DKK)  | Note | 2025              | 2024              |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Grunde og bygninger                                      |      | 11.805.676        | 12.331.081        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>                          | 5    | <b>11.805.676</b> | <b>12.331.081</b> |
| <b>Anlægsaktiver</b>                                     |      | <b>11.805.676</b> | <b>12.331.081</b> |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser              |      | 31.068            | 285.377           |
| Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder |      | 0                 | 19.026            |
| <b>Tilgodehavender</b>                                   |      | <b>31.068</b>     | <b>304.403</b>    |
| <b>Likvide beholdninger</b>                              |      | <b>2.064.576</b>  | <b>911.732</b>    |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                                 |      | <b>2.095.644</b>  | <b>1.216.135</b>  |
| <b>Aktiver</b>   |      | <b>13.901.320</b> | <b>13.547.216</b> |

## Balance 31. december

### Passiver

| (DKK)  | Note | 2025              | 2024              |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Selskabskapital                                      |      | 125.000           | 125.000           |
| Reserve for opskrivninger                            |      | 1.905.160         | 1.991.084         |
| Overført resultat                                    |      | 713.355           | 546.000           |
| <b>Egenkapital</b>                                   |      | <b>2.743.515</b>  | <b>2.662.084</b>  |
| Hensættelse til udskudt skat                         |      | 606.162           | 649.140           |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                        |      | <b>606.162</b>    | <b>649.140</b>    |
| Gæld til realkreditinstitutter                       |      | 3.989.431         | 4.037.636         |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>               | 6    | <b>3.989.431</b>  | <b>4.037.636</b>  |
| Gæld til realkreditinstitutter                       | 6    | 46.609            | 42.822            |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser             |      | 16.500            | 16.500            |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                    |      | 5.947.870         | 5.700.737         |
| Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat |      | 66.330            | 0                 |
| Anden gæld   |      | 484.903           | 438.297           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>               |      | <b>6.562.212</b>  | <b>6.198.356</b>  |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                            |      | <b>10.551.643</b> | <b>10.235.992</b> |
| <b>Passiver</b>                                      |      | <b>13.901.320</b> | <b>13.547.216</b> |
| Væsentligste aktiviteter                             | 1    |                   |                   |
| Medarbejderforhold                                   | 2    |                   |                   |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser    | 7    |                   |                   |
| Anvendt regnskabspraksis                             | 8    |                   |                   |

## Egenkapitalopgørelse

| (DKK)                           | Reserve for op- |                  |                   | I alt            |
|---------------------------------|-----------------|------------------|-------------------|------------------|
|                                 | Selskabskapital | skrivninger      | Overført resultat |                  |
| Egenkapital 1. januar           | 125.000         | 1.991.084        | 546.000           | 2.662.084        |
| Årets af- og nedskrivning       | 0               | -85.924          | 85.924            | 0                |
| Årets resultat                  | 0               | 0                | 81.431            | 81.431           |
| <b>Egenkapital 31. december</b> | <b>125.000</b>  | <b>1.905.160</b> | <b>713.355</b>    | <b>2.743.515</b> |

## Noter til årsregnskabet

### 1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i lighed med tidligere år i at drive virksomhed med ejendomsudlejning og virksomhed forbundet hermed.

### 2. Medarbejderforhold

|  | 2025 | 2024 |
|--|------|------|
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | 1    | 1    |

Selskabets ansatte består udelukkende af direktionen der ikke modtager vederlag.

### 3. Finansielle omkostninger

| (DKK)                                      | 2025           | 2024           |
|--|----------------|----------------|
| Renteomkostninger tilknyttede virksomheder | 266.159        | 255.342        |
| Andre finansielle omkostninger             | 133.997        | 193.883        |
|  | <b>400.156</b> | <b>449.225</b> |

### 4. Skat af årets resultat

| (DKK)               | 2025          | 2024           |
|---------------------|---------------|----------------|
| Årets aktuelle skat | 66.330        | -19.026        |
| Årets udskudte skat | -42.978       | -27.838        |
|                     | <b>23.352</b> | <b>-46.864</b> |

## Noter til årsregnskabet

### 5. Materielle anlægsaktiver

| (DKK)  | Grunde og bygninger |
|--|---------------------|
| Kostpris 1. januar   | 12.074.541          |
| Kostpris 31. december  | 12.074.541          |
| Opskrivninger 1. januar                                      | 2.883.149           |
| Opskrivninger 31. december                                   | 2.883.149           |
| Ned- og afskrivninger 1. januar                              | 2.626.609           |
| Årets afskrivninger  | 525.405             |
| Ned- og afskrivninger 31. december                           | 3.152.014           |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>                    | <b>11.805.676</b>   |
| Opskrivninger med fradrag af foretagne af- og nedskrivninger | 2.442.513           |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december før opskrivning</b>    | <b>9.363.163</b>    |

### 6. Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

| (DKK)                                 | 2025             | 2024             |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Gæld til realkreditinstitutter</b> |                  |                  |
| Efter 5 år                            | 3.823.619        | 3.852.875        |
| Mellem 1 og 5 år                      | 165.812          | 184.761          |
| Langfristet del                       | 3.989.431        | 4.037.636        |
| Inden for 1 år                        | 46.609           | 42.822           |
|                                       | <b>4.036.040</b> | <b>4.080.458</b> |

### 7. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

| (DKK)   | 2025      | 2024      |
|---|-----------|-----------|
| <b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>  |           |           |
| Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:                                  |           |           |
| Pant på nominelt TDKK 4.272 der giver sikkerhed i grunde og bygninger til en regnskabsmæssig værdi af | 8.176.236 | 8.578.507 |

## Noter til årsregnskabet

### 7. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser (fortsat)

#### Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Baltzersen Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

## Noter til årsregnskabet

### 8. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for VVB Invest ApS for 2025 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2025 er aflagt i DKK.

#### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

### Resultatopgørelse

#### Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i takt med huslejekontrakter.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler administration mv.

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

## Noter til årsregnskabet

### 8. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernforbundne selskaber. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

#### Balance

##### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte ejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af ejendomme indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

Efter første indregning måles grunde og bygninger til dagsværdi.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Ledelsen har vurderet, at det for indeværende år har været muligt at opgøre dagsværdien ved hjælp af sammenlignelige transaktioner på markedet, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af salgsværdien svarende til den forventede salgspris på ejendomme

Dagsværdien af grunde og bygninger er pr. 31. december 2025 ikke vurderet af uafhængige valuarfirma.

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris med tillæg af opskrivninger og reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

|                     |       |
|---------------------|-------|
| Grunde og bygninger | 25 år |
|---------------------|-------|

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

##### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

## Noter til årsregnskabet

### 8. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

#### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

#### Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.