

# **Ejendomsselskabet VV13 ApS**

**C/O De Forenede Ejendomsselskaber A/S, Vestagervej 5, 2100 København Ø**

**CVR-nr. 44 89 20 65**

## **Årsrapport**

**12. juni 2024 - 30. juni 2025**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10. november 2025.

---

Steffen Ebdrup  
Dirigent



## Indholdsfortegnelse

---

<u>Side</u>	
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 12. juni 2024 - 30. juni 2025</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 12. juni 2024 - 30. juni 2025 for Ejendomsselskabet VV13 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 12. juni 2024 - 30. juni 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 27. oktober 2025

### Direktion

Henrik Jensen  
Direktør

Chalotte Köhne  
Direktør

### Bestyrelse

Steffen Ebdrup  
Formand

Hans Christian Hansen

Chalotte Köhne

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

## Til anpartshaverne i Ejendomsselskabet VV13 ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet VV13 ApS for regnskabsåret 12. juni 2024 - 30. juni 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 12. juni 2024 - 30. juni 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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 revisionsbevis 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 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

I tilknytning til vores revision 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 revisionen 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.

Aabyhøj, den 27. oktober 2025

### **RSM Danmark**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 25 49 21 45

Hans Peter Roug

statsautoriseret revisor  
mne33683

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet VV13 ApS C/O De Forenede Ejendomsselskaber A/S Vestagervej 5 2100 København Ø
	CVR-nr.: 44 89 20 65 Regnskabsår: 12. juni - 30. juni
<b>Bestyrelse</b>	Steffen Ebdrup, Formand Hans Christian Hansen Chalotte Köhne
<b>Direktion</b>	Henrik Jensen, Direktør Chalotte Köhne, Direktør
<b>Revision</b>	RSM Danmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Søren Frichs Vej 36 L 8230 Aabyhøj

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består af køb og udvikling af fast ejendom.

### Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttotab udgør -31 t.kr. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.474 t.kr.

Årsrapporten for Ejendomsselskabet VV13 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten aflægges i danske kroner. Årsrapporten omfatter selskabets første regnskabsår, hvorfor der ikke er medtaget sammenligningstal.

**Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

**Dagsværdihierarkiet**

Selskabet anvender dagsværdibegrebet til indregning af investeringsejendomme. Dagsværdien defineres som den pris, der kan opnås ved at sælge et aktiv eller skal betales for at overdrage en forpligtelse i en almindelig transaktion på et marked med uafhængige parter. Dagsværdiansættelse tager udgangspunkt i et primært marked. Der er fire niveauer i dagsværdihierarkiet til opgørelse af værdien:

1. Opgørelse ud fra dagsværdi i et tilsvarende marked
2. Opgørelse efter anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer
3. Opgørelse ud fra anerkendte værdiansættelsesmetode og rimelige skøn.
4. Kostpris

**Resultatopgørelsen****Bruttotab**

Bruttotab indeholder omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt eksterne omkostninger

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Arbejde udført for egen regning og opført under aktiver

Arbejde udført for egen regning og opført under aktiver omfatter personaleomkostninger og andre interne omkostninger, der er afholdt i regnskabsåret og indregnet i kostprisen for egenudviklede materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger administration.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

### Skat af årets resultat

Årets skat, der 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

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet 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 en afkastbaseret model som 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, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### 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 og 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 nettorealisationværdi.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationværdi.

### Gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse

<u>Note</u>	12/6 2024 - 30/6 2025
<b>Bruttotab</b>	<b>-30.898</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	2.176.376
1 Personaleomkostninger	-483.899
<b>Driftsresultat</b>	<b>1.661.579</b>
Andre finansielle indtægter	229.379
Øvrige finansielle omkostninger	-1.447
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.889.511</b>
2 Skat af årets resultat	-415.692
<b>Årets resultat</b>	<b>1.473.819</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>	
Overføres til overført resultat	1.473.819
<b>Disponeret i alt</b>	<b>1.473.819</b>

## Balance

---

### Aktiver

<u>Note</u>	<u>30/6 2025</u>
<b>Anlægsaktiver</b>	
3 Investeringsejendomme	<u>193.945.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>193.945.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>193.945.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>	
Andre tilgodehavender	<u>141.652</u>
Tilgodehavender i alt	<u>141.652</u>
Likvide beholdninger	<u>205.226</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>346.878</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>194.291.878</u></b>

## Balance

### Passiver

<u>Note</u>	<u>30/6 2025</u>
<b>Egenkapital</b>	
Virksomhedskapital	40.000
Overført resultat	<u>1.473.819</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>1.513.819</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>	
Hensættelser til udskudt skat	<u>415.692</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>415.692</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>	
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	<u>52.789.815</u>
4 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>52.789.815</u>
5 Gæld til pengeinstitutter	139.254.706
Leverandører af varer og tjenesteydelser	293.091
Anden gæld	<u>24.755</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>139.572.552</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>192.362.367</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>194.291.878</u></b>

6 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

7 **Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.**

## Egenkapitalopgørelse

---

	<b>Virksomhedskapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 12. juni 2024	40.000	0	40.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	1.473.819	1.473.819
	<b>40.000</b>	<b>1.473.819</b>	<b>1.513.819</b>

---

	12/6 2024 - 30/6 2025
<b>1. Personaleomkostninger</b>	
Lønninger og gager	482.956
Andre omkostninger til social sikring	943
	<u><b>483.899</b></u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>
<b>2. Skat af årets resultat</b>	
Årets regulering af udskudt skat	<u>415.692</u>
	<u><b>415.692</b></u>
	<u>30/6 2025</u>
<b>3. Investeringsejendomme</b>	
Tilgang i årets løb	219.608.624
Afgang i årets løb	<u>-27.840.000</u>
<b>Kostpris 30. juni 2025</b>	<u><b>191.768.624</b></u>
Årets regulering til dagsværdi	<u>2.176.376</u>
<b>Regulering til dagsværdi 30. juni 2025</b>	<u><b>2.176.376</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2025</b>	<u><b>193.945.000</b></u>

I årets tilgange indgår aktiverede renteomkostninger med 13.697 t.kr.

Selskabets investeringsejendomme består af boligejendomme under opførsel, som ved færdiggørelse vil bestå af i alt 5.013 m<sup>2</sup> beliggende på Frederiksberg, København.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser. Desuden korrigeres for projektets byggeomkostninger og udvikler risiko.

**3. Investeringsejendomme (fortsat)**

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid, lejernes bonitet samt tomgangsprocent mv.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

Afkastkrav, byggeprojekt boligejendomme, Frederiksberg: (%)	3%
Forventet nettoleje pr. m2 ved færdigopført byggeprojekt: (kr./m2)	2.950
Boliger er fastsat til en gennemsnitlig værdi på: (kr/m2) på tidspunkt for færdiggørelse	98.333

**Følsomhedsanalyse**

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 193.945 t.kr. pr. 30. juni 2025. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden kan illustreres ved, at en forøgelse eller fald af værdien af byggeretter med 10% medfører en regulering i dagsværdien med 19.395 t.kr.

**4. Gældsforpligtelser**

	Gæld i alt 30/6 2025	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 30/6 2025	Restgæld efter 5 år
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	52.789.815	0	52.789.815	52.789.815
	<b>52.789.815</b>	<b>0</b>	<b>52.789.815</b>	<b>52.789.815</b>

**5. Gæld til pengeinstitutter**

Bygge kredit forventes omlagt til langfristet prioritetslån når byggeprojektet er afsluttet.

**6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 25.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående investeringsejendom med en regnskabsmæssig værdi på 191.769 t.kr.

- 7. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.**  
**Kontraktlige forpligtelser og eventualforpligtelser**  
Selskabet har ingen eventualforpligtelser pr. 30. juni 2025.