



Bille & Buch-Andersen A/S

Revision og Rådgivning

Holsbjergvej 31-33
2620 Albertslund
CVR nr. 18 28 20 46
Tlf. 43 43 81 43
www.bba.dk

VX 20.139 ApS

**Greve Midtby Center 2A
2670 Greve**

CVR nr. 12 68 50 09

**Årsrapport for 2016
28. Regnskabsår**

Godkendt på selskabets generalforsamling den 9. februar 2017
Dirigent

Navn: Ninna Jørgensen

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|--|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledespåtegning | 2 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 3 |
| Selskabsoplysninger | |
| Selskabsoplysninger | 4 |
| Ledelsesberetning | 5 |
| Årsregnskab for perioden 1. januar 2016 til 31. december 2016 | |
| Anvendt regnskabspraksis | 6 |
| Resultatopgørelse for 2016 | 9 |
| Balance pr. 31. december 2016 | 10 |
| Egenkapitalopgørelse for 2016 | 12 |
| Noter | 13-14 |

Ledespåtegning

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for VX 20.139 ApS for regnskabsåret 2016.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 til 31. december 2016.

Det er vores opfattelse, at selskabet fortsat opfylder betingelserne for at kunne fravælge revision i henhold til årsregnskabslovens bestemmelser.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Greve, den 2. februar 2017

Direktion:

Ninna Jørgensen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i VX 20.139 ApS.

Vi har opstillet årsregnskabet for VX 20.139 ApS for regnskabsåret 1. januar 2016 til 31. december 2016, på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Albertslund, den 2. februar 2017

Bille & Buch-Andersen

CVR nr. 18 28 20 46

Registreret Revisionsaktieselskab, FSR - danske revisorer

Jeanette Tofte Hansen

Registreret revisor

Selskabsoplysninger

Anpartsselskabet:

VX 20.139 ApS
Greve Midtby Center 2A
2670 Greve

CVR nr.: 12 68 50 09
Stiftet: 24. januar 1989
Hjemsted: Greve
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion:

Ninna Jørgensen, Søfrydsvej 2 C, 2670 Greve

Bankforbindelse:

Danske Bank A/S

Revisor:

Bille & Buch-Andersen
Registreret Revisionsaktieselskab, FSR - danske revisorer
Holsbjergvej 31-33, 2620 Albertslund
CVR nr. 18 28 20 46

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i udlejning og drift af ejendommen Nordbanegade 12-16, 2200 København N.

Usædvanlige forhold

Selskabets ejendom er nedskrevet med t.kr. 9.300 i regnskabsåret. Korrigeret for udskudt skat, har denne nedskrivning påvirket resultatopgørelsen og egenkapitalen negativt med t.kr. 7.254.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er ingen usikkerhed ved indregning og måling af regnskabsposter.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et underskud før skat på t.kr. 9.272, og et underskud på t.kr. 7.232 efter skat.

Årets resultat anses for mindre tilfredsstillende, men skal ses i lyset af at selskabet i indeværende regnskabsår har foretaget nedskrivning på selskabets investeringsejendom.

Ledelsen forventer et væsentligt bedre resultat for 2017.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning, som forrykker årsrapportens udsagn.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for VX 20.139 ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Der er ikke udarbejdet koncernregnskab, idet koncernen opfylder betingelserne for unkladelse heraf, jf. årsregnskabslovens § 110.

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, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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. 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 risici og tab, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger m.v. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inkl. feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. af virksomhedens medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Andre finansielle indtægter og omkostninger

Andre finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Andre finansielle poster omfatter, amortisering af realkreditlån.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning, og er sambeskattet med moderselskabet C.C.J. Holding ApS.

Moderselskabet C.C.J. Holding ApS er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Investeringsejendomme er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommene. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejerens soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand. Den tilsvarende gæld i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

Udbytte

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

Hensatte forpligtelser og eventualforpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes i balancen når selskabet på balancedagen har en retlig eller en faktisk forpligtelse som resultat af en tidligere begivenhed, og det er sandsynligt, at afviklingen heraf vil medføre et træk på selskabets økonomiske ressourcer, samt at der kan foretages en pålidelig beløbsmæssig måling af forpligtelsen.

Skyldig skat og udskudt skat

Efter sambeskatningsreglerne hæfter dattervirksomheden sammen med administrationselskabet solidarisk for betaling af den samlede skat af sambeskatningsindkomsten over for skattemyndighederne.

Tilgodehavende og skyldige sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som tilgodehavende sambeskatningsbidrag eller skyldigt sambeskatningsbidrag.

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseret til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Sambeskatningsindkomst opgøres på baggrund af de sambeskattede selskabers skattepligtige indkomst, og fordeles i de sambeskattede selskaber i forhold til de sambeskattede selskabers andel af sambeskatningsindkomsten, opgjort i henhold til de gældende skatteretlige regler.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitutter, leverandørgæld og gæld til tilknyttede virksomheder, indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdi.

Resultatopgørelse for 2016

| | Note | | 2015 tkr. |
|--|------|--------------------------|-------------------|
| Nettoomsætning | | 953.402 | 1.073 |
| Vareforbrug | | 0 | 0 |
| Andre eksterne omkostninger | | <u>-528.650</u> | <u>-534</u> |
| Bruttoresultat | | 424.752 | 539 |
| Personaleomkostninger | 1 | -363.300 | -363 |
| Dagsværdiregulering af investeringsaktiver | | <u>-9.300.000</u> | <u>0</u> |
| Driftsresultat | | -9.238.548 | 176 |
| Andre finansielle omkostninger | | <u>-33.524</u> | <u>-114</u> |
| Resultat før skat | | -9.272.072 | 62 |
| Skat af årets resultat | 2 | <u>2.039.856</u> | <u>80</u> |
| Årets resultat | | <u>-7.232.216</u> | <u>142</u> |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | <u>-7.232.216</u> | <u>142</u> |
| I alt disponering | | <u>-7.232.216</u> | <u>142</u> |

Balance pr. 31. december 2016

| Aktiver | Note | 2016 | 2015 |
|---------------------------------------|------|-------------------|---------------|
| | | tkr. | tkr. |
| Anlægsaktiver | | | |
| Materielle anlægsaktiver | | | |
| Investeringsejendomme | 3 | 15.000.000 | 24.300 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | | 15.000.000 | 24.300 |
| Anlægsaktiver i alt | | 15.000.000 | 24.300 |
| Omsætningsaktiver | | | |
| Tilgodehavender | | | |
| Andre tilgodehavender | | 14.936 | 14 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 24.370 | 19 |
| Tilgodehavender i alt | | 39.306 | 33 |
| Likvide beholdninger | | 264.048 | 163 |
| Omsætningsaktiver i alt | | 303.354 | 196 |
| Aktiver i alt | | 15.303.354 | 24.496 |

Balance pr. 31. december 2016

| Passiver | Note | 2015 tkr. |
|--|------------------|-------------------|
| Egenkapital | | |
| Selskabskapital | 200.000 | 200 |
| Overført resultat | 9.102.880 | 16.336 |
| Egenkapital i alt | 9.302.880 | 16.536 |
| Hensatte forpligtigelser | | |
| Hensættelser til udskudt skat | 2.645.469 | 4.691 |
| Hensatte forpligtigelser i alt | 2.645.469 | 4.691 |
| Gældsforpligtigelser | | |
| Langfristede gældsforpligtigelser | | |
| Kreditinstitutter | 4 | 2.312.000 |
| | | 2.312 |
| Langfristede gældsforpligtigelser i alt | | 2.312.000 |
| Kortfristede gældsforpligtigelser | | |
| Sambeskatningsbidrag | | 6.144 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 31.361 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 311.890 |
| Anden gæld | | 693.610 |
| Kortfristede gældsforpligtigelser i alt | | 1.043.005 |
| Gældsforpligtigelser i alt | | 3.355.005 |
| Passiver i alt | | 15.303.354 |
| Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v. | 5 | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 6 | |

Egenkapitalopgørelse for 2016

| | <u>Registreret kapital mv.</u> | <u>Overført resultat</u> |
|----------------------------|------------------------------------|--------------------------------|
| Egenkapital primo | <u>200.000</u> | <u>16.335.096</u> |
| Årets resultat | <u>0</u> | <u>-7.232.216</u> |
| | <u>0</u> | <u>-7.232.216</u> |
| Egenkapital, ultimo | <u>200.000</u> | <u>9.102.880</u> |
| Egenkapital, ultimo | | <u><u>9.302.880</u></u> |

Udvikling i selskabskapitalen indenfor de sidste 5 år:

| | Regnskabs- året 2012 | Regnskabs- året 2013 | Regnskabs- året 2014 | Regnskabs- året 2015 | Regnskabs- året 2016 |
|---------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Selskabskapital, primo | <u>200.000</u> | <u>200.000</u> | <u>200.000</u> | <u>200.000</u> | <u>200.000</u> |
| Ultimo | <u>200.000</u> | <u>200.000</u> | <u>200.000</u> | <u>200.000</u> | <u>200.000</u> |

Alle anparter har samme stemmerettigheder.

Noter

| | | 2015 tkr. | | |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 1 Personalemkostninger | | | | |
| Løn, gager og honorarer | 358.864 | 359 | | |
| Sociale bidrag og andre personalemkostninger | 4.436 | 4 | | |
| Personalemkostninger i alt | 363.300 | 363 | | |
| | | | | |
| Gennemsnitlige antal heltidsbeskæftigede | 1 | 1 | | |
| | | | | |
| 2 Skat af årets resultat | | | | |
| Aktuelt sambeskatningsbidrag | 6.144 | 21 | | |
| Regulering af udskudt skat | -2.046.000 | -101 | | |
| Skat af årets resultat i alt | -2.039.856 | -80 | | |
| | | | | |
| 3 Investeringsejendomme | | | | |
| Anskaffelsessum, primo | 2.960.467 | 2.960 | | |
| Anskaffelsessum, ultimo | 2.960.467 | 2.960 | | |
| Opskrivninger, primo | 21.339.533 | 21.340 | | |
| Tilbageførte opskrivninger i året | -9.300.000 | 0 | | |
| Opskrivninger, ultimo | 12.039.533 | 21.340 | | |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 15.000.000 | 24.300 | | |
| | | | | |
| Langfristede | Afdrag | Forfald år | Restgæld | Gæld i alt |
| 4 gældsforpligtigelser | næste år | 1 - 4 | efter 5 år | ultimo |
| Kreditinstitutter | 0 | 345.000 | 1.967.000 | 2.312.000 |
| Langfristede gældsforpligtigelser i alt | 0 | 345.000 | 1.967.000 | 2.312.000 |

Noter

5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter sammen med de øvrige sambeskattede selskaber solidarisk for betaling af den samlede skat af sambeskatningsindkomsten. Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for C.C.J. Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.312 t.kr., er der givet pant i grund og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør i alt 15.000 t.kr.