



**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 2017  
29. Regnskabsår**

Godkendt på selskabets generalforsamling den 6. februar 2018  
Dirigent

Navn: Ninna Jørgensen

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab for perioden 1. januar 2017 til 31. december 2017</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse for 2017	9
Balance pr. 31. december 2017	10
Egenkapitalopgørelse for 2017	12
Noter	13-14

## Ledespåtegning

### Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for VX 20.139 ApS for regnskabsåret 2017.

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 2017, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 til 31. december 2017.

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 23. januar 2018

**Direktion:**

Ninna Jørgensen

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### Til den daglige ledelse i VX 20.139 ApS.

Vi har opstillet årsrapporten for VX 20.139 ApS for regnskabsåret 1. januar 2017 til 31. december 2017, på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, 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 årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Albertslund, den 23. januar 2018

Bille & Buch-Andersen

CVR nr. 18 28 20 46

Registreret Revisionsaktieselskab, FSR - danske revisorer

Jeanette Tofte Hansen

Registreret revisor

*mne31385*

## 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

Der er ingen usædvanlige forhold i regnskabsåret.

### 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 tkr. 359, og et underskud på tkr. 280 efter skat.

Årets resultat anses for mindre tilfredsstillende, men skal ses i lyset af at selskabet i indeværende regnskabsår har afholdt omkostninger til installation af fjernvarme m.v.

Ledelsen forventer et bedre resultat for 2018.

### 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 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte bestemmelser for klasse C-virksomheder.

Der er ikke udarbejdet koncernregnskab, idet koncernen opfylder betingelserne for undladelse 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, renteindtægter og -omkostninger, 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.

Dog er investeringsejendomme opskrevet til vurderet handelsværdi på statustidspunktet.

Investeringsejendomme er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommene. Dagsværdien er opgjort som afkast delt med et afkastkrav på ca. 3 %, afhængig af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. 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.

For aktiver som medfører reetablering, bortskaffelse og oprydning, indregnes reetablerings-, bortskaffelses- og oprydningsforpligtelser som et tillæg til aktivets anskaffelsessum og afskrives over brugstiden. Forpligtelserne indregnes derudover i virksomhedens forpligtelser.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger 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.



## Anvendt regnskabspraksis

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal 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.

### 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 amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse for 2017

	Note		2016 tkr.
<b>Nettoomsætning</b>		<b>1.074.944</b>	<b>953</b>
Vareforbrug		0	0
Andre eksterne omkostninger		<u>-1.037.109</u>	<u>-529</u>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>37.835</b>	<b>424</b>
Personaleomkostninger	1	-363.292	-363
Dagsværdiregulering af investeringsaktiver		<u>0</u>	<u>-9.300</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-325.457</b>	<b>-9.239</b>
Andre finansielle omkostninger		<u>-33.538</u>	<u>-33</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-358.995</b>	<b>-9.272</b>
Skat af årets resultat	2	<u>78.974</u>	<u>2.040</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-280.021</u></b>	<b><u>-7.232</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>-280.021</u>	<u>-7.232</u>
<b>I alt disponering</b>		<b><u>-280.021</u></b>	<b><u>-7.232</u></b>

## Balance pr. 31. december 2017

Aktiver	Note		2016 tkr.
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Investeringsejendomme	3	15.000.000	15.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>15.000.000</b>	<b>15.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>15.000.000</b>	<b>15.000</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Andre tilgodehavender		28.906	15
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		78.974	0
Periodeafgrænsningsposter		24.807	25
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>132.687</b>	<b>40</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>165.742</b>	<b>264</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>298.429</b>	<b>304</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>15.298.429</b>	<b>15.304</b>

## Balance pr. 31. december 2017

Passiver	Note	2016 tkr.
<b>Egenkapital</b>		
Selskabskapital	200.000	200
Overført resultat	8.822.859	9.103
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>9.022.859</b>	<b>9.303</b>
<b>Hensatte forpligtigelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	2.645.469	2.646
<b>Hensatte forpligtigelser i alt</b>	<b>2.645.469</b>	<b>2.646</b>
<b>Gældsforpligtigelser</b>		
<b>Langfristede gældsforpligtigelser</b>		
Realkreditinstitutter	4	2.312.000
		2.312
<b>Langfristede gældsforpligtigelser i alt</b>		<b>2.312.000</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtigelser</b>		
Sambeskatningsbidrag		0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		18.165
Gæld til tilknyttede virksomheder		620.220
Anden gæld		679.716
<b>Kortfristede gældsforpligtigelser i alt</b>		<b>1.318.101</b>
<b>Gældsforpligtigelser i alt</b>		<b>3.630.101</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>15.298.429</b>
<b>Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.</b>		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5 6	

## Egenkapitalopgørelse for 2017

	<u>Registreret kapital mv.</u>	<u>Overført resultat</u>
<b>Egenkapital primo</b>	<u>200.000</u>	<u>9.102.880</u>
Årets resultat	<u>0</u>	<u>-280.021</u>
	<u>0</u>	<u>-280.021</u>
<b>Egenkapital, ultimo</b>	<u>200.000</u>	<u>8.822.859</u>
<b>Egenkapital, ultimo</b>		<u><u>9.022.859</u></u>

### Udvikling i selskabskapitalen indenfor de sidste 5 år:

	<u>Regnskabs- året 2013</u>	<u>Regnskabs- året 2014</u>	<u>Regnskabs- året 2015</u>	<u>Regnskabs- året 2016</u>	<u>Regnskabs- året 2017</u>
Selskabskapital, primo	<u>200.000</u>	<u>200.000</u>	<u>200.000</u>	<u>200.000</u>	<u>200.000</u>
<b>Ultimo</b>	<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

		2016	
		tkr.	
<b>1 Personalemkostninger</b>			
Løn, gager og honorarer	358.864	358	
Sociale bidrag og andre personaleomkostninger	4.428	5	
<b>Personalemkostninger i alt</b>	<b>363.292</b>	<b>363</b>	
Gennemsnitlige antal heltidsbeskæftigede	<b>1</b>	<b>1</b>	
<b>2 Skat af årets resultat</b>			
Aktuelt sambeskatningsbidrag	-78.974	6	
Regulering af udskudt skat	0	-2.046	
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>-78.974</b>	<b>-2.040</b>	
<b>3 Investeringsejendomme</b>			
Anskaffelsessum, primo	2.960.467	2.961	
<b>Anskaffelsessum, ultimo</b>	<b>2.960.467</b>	<b>2.961</b>	
Opskrivninger, primo	12.039.533	21.339	
Tilbageførte opskrivninger i året	0	-9.300	
<b>Opskrivninger, ultimo</b>	<b>12.039.533</b>	<b>12.039</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>15.000.000</b>	<b>15.000</b>	
<b>4 Langfristede gældsforpligtigelser</b>	<b>Afdrag</b>	<b>Forfald år</b>	<b>Restgæld</b>
	<b>næste år</b>	<b>1 - 4</b>	<b>efter 5 år</b>
Realkreditinstitutter	0	465.000	1.847.000
<b>Langfristede gældsforpligtigelser i alt</b>	<b>0</b>	<b>465.000</b>	<b>1.847.000</b>
		<b>Gæld i alt</b>	<b>ultimo</b>
		<b>2.312.000</b>	<b>2.312.000</b>

## 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 2017 udgør i alt 15.000 t.kr.