



VX 20.139 ApS

**Greve Midtby Center 2A
2670 Greve**

CVR nr. 12 68 50 09

Årsrapport for 2019
31. Regnskabsår

Godkendt på selskabets generalforsamling den 11. februar 2020
Dirigent

Navn: Ninna Jørgensen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab for perioden 1. januar 2019 til 31. december 2019	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2019	9
Balance pr. 31. december 2019	10
Egenkapitalopgørelse for 2019	12
Noter	13-14

Ledelsespåtegning

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for VX 20.139 ApS for regnskabsåret 2019.

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 2019, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 til 31. december 2019.

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 28. januar 2020

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 2019 til 31. december 2019, 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 28. januar 2020

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

Selskabet har i indeværende år modtaget købstilbud på ejendommen, hvorfor denne er opskrevet til den forventede handelsværdi. Ligeledes er der i indeværende år afholdt omkostninger i forbindelse med salgsprocessen.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Se nedenstående samt note 1 vedrørende værdiansættelsen af selskabets ejendom. Der er herudover ingen væsentlig usikkerhed ved indregning og måling af regnskabsposter.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud før skat på tkr. 25.723, og et overskud på tkr. 20.008 efter skat.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Selskabets investeringsejendom er i årsregnskabet målt til 41.000 tkr. Investeringsejendommen er vurderet til dagsværdi med udgangspunkt i en 1. års afkastbaseret model samt på købstilbud fra 3. mand.

Nettolejen er baseret på følgende hovedelementer:

Lejeindtægter er fratrukket omkostninger til drift, vedligeholdelse og administration. Nettolejen er opgjort til 513 tkr.

Afkastprocenten fastsættes på baggrund af ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet samt udvikling af markedsforholdet på ejendommen. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type, beliggenhed, alder mv. Den gennemsnitlige afkastprocent er fastsat til 1,25%. Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme. Regulering af investeringsejendommens værdi indregnes i resultatopgørelsen.

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 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte bestemmelser for klasse C-virksomheder.

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

Nettoomsætningen omfatter lejeindtægter. Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendom og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

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 renteudgifter, gebyrer og lignende.

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 og dets øvrige dattervirksomheder.

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 omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en 1. års afkastbaseret model. Nettolejen er baseret på lejeindtægter fratrukket omkostninger til drift, vedligeholdelse og administration. Den gennemsnitlige afkastprocent er fastsat til 1,25%. Der henvises til note 1 anførte omkring den anvendte målemetode.

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 anskaffelssum og afskrives over brugstiden. Forpligtelserne indregnes derudover i virksomhedens forpligtelser.

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.

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 og de øvrige dattervirksomheder 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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse for 2019

	Note		2018 tkr.
Nettoomsætning		1.068.257	1.120
Andre eksterne omkostninger		-951.877	-660
Bruttoresultat		116.380	460
Personaleomkostninger	2	-363.584	-363
Dagsværdiregulering af investeringsaktiver		26.000.000	0
Driftsresultat		25.752.796	97
Andre finansielle omkostninger		-29.526	-98
Resultat før skat		25.723.270	-1
Skat af årets resultat	3	-5.714.854	0
Årets resultat		20.008.416	-1
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	1.000
Overført resultat		20.008.416	-1.001
I alt disponering		20.008.416	-1

Balance pr. 31. december 2019

Aktiver	Note		2018 <u>tkr.</u>
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	4	41.000.000	15.000
Materielle anlægsaktiver i alt		41.000.000	15.000
Anlægsaktiver i alt		41.000.000	15.000
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender		17.786	18
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		5.146	0
Periodeafgrænsningsposter		25.684	25
Tilgodehavender i alt		48.616	43
Likvide beholdninger		168.141	1.796
Omsætningsaktiver i alt		216.757	1.839
Aktiver i alt		41.216.757	16.839

Balance pr. 31. december 2019

Passiver	Note	2019	2018
		tkr.	tkr.
Egenkapital			
Selskabskapital		200.000	200
Overført resultat		27.830.394	7.822
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	1.000
Egenkapital i alt		<u>28.030.394</u>	<u>9.022</u>
Hensatte forpligtigelser			
Hensættelser til udskudt skat		8.354.824	2.635
Hensatte forpligtigelser i alt		<u>8.354.824</u>	<u>2.635</u>
Gældsforpligtigelser			
Langfristede gældsforpligtigelser			
Realkreditinstitutter	5	4.000.000	4.000
Langfristede gældsforpligtigelser i alt		<u>4.000.000</u>	<u>4.000</u>
Kortfristede gældsforpligtigelser			
Sambeskatningsbidrag		0	11
Leverandører af varer og tjenesteydelser		136.759	19
Gæld til tilknyttede virksomheder		10.396	492
Anden gæld		684.384	660
Kortfristede gældsforpligtigelser i alt		<u>831.539</u>	<u>1.182</u>
Gældsforpligtigelser i alt		<u>4.831.539</u>	<u>5.182</u>
Passiver i alt		<u>41.216.757</u>	<u>16.839</u>
Væsentlige regnskabsmæssige skøn, forudsætninger og usikkerheder			
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
	7		

Egenkapitalopgørelse for 2019

	Registreret kapital mv.	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	Overført resultat
Egenkapital primo	200.000	1.000.000	7.821.978
Årets resultat	0	0	20.008.416
	0	0	20.008.416
Betalt udbytte	0	-1.000.000	0
	0	-1.000.000	0
Egenkapital, ultimo	200.000	0	27.830.394
Egenkapital, ultimo			28.030.394

Udvikling i selskabskapitalen indenfor de sidste 5 år:

	Regnskabs- året 2015	Regnskabs- året 2016	Regnskabs- året 2017	Regnskabs- året 2018	Regnskabs- året 2019
Selskabskapital, primo	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000
Ultimo	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000

Selskabskapitalen er fordelt således:

	Stk.	Nom.	
A - anparter	200	1.000	200.000
Selskabskapital ultimo			200.000

Alle anparter har samme stemmerettigheder.

Noter

1 Væsentlige regnskabsmæssige skøn, forudsætninger og usikkerheder

Væsentlige regnskabsmæssige skøn

Måling af investeringsejendommen til dagsværdi indeholder væsentlige elementer af ledelsesmæssige skøn over de aktuelle markedsforhold. Som anført i ledelsesberetningen er målemetoden baseret på en 1. års afkastbaseret model, hvor lejen forudsættes at være den samme uendeligt og omkostningerne forudsættes at være de samme uendeligt. Der knytter sig en vis usikkerhed til målemetoden, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet, og afvigelser kan være væsentlige. I den udstrækning markedsrenten, investors afkastkrav eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, påvirkes også ejendommens værdi. Nettolejen er opgjort til 513 tkr. og afkastprocenten er vurderet til 1,25%. Følsomheden ved ændring i selskabets afkastprocent er belyst som følgende:

Ændring i afkastprocent +1,00% (afkastprocent = 2,25%) = ændring i dagsværdi og resultat før skat på -18.300 tkr..

Ændring i afkastprocent +0,50% (afkastprocent = 1,75%) = ændring i dagsværdi og resultat før skat på -11.700 tkr.

Ændring i afkastprocent -0,50% (afkastprocent = 0,75%) = ændring i dagsværdi og resultat før skat på +27.300 tkr.

Ændring i afkastprocent -1,00% (afkastprocent = 0,25%) = ændring i dagsværdi og resultat før skat på +164.100 tkr.

Inden status har selskabet modtaget købstilbud fra 3. mand, der understøtter den anførte værdiansættelse af investeringsejendommen.

		2018 tkr.
2 Personaleomkostninger		
Løn, gager og honorarer	358.864	358
Sociale bidrag og andre personaleomkostninger	4.720	5
Personaleomkostninger i alt	363.584	363
Gennemsnitlige antal fuldtidsbeskæftigede	1	1
3 Skat af årets resultat		
Aktuelt sambeskatningsbidrag	-5.146	11
Regulering af udskudt skat	5.720.000	-11
Skat af årets resultat i alt	5.714.854	0
4 Investeringsejendomme		
Anskaffelsessum, primo	2.960.466	2.960
Anskaffelsessum, ultimo	2.960.466	2.960
Opskrivninger, primo	12.039.534	12.040
Årets opskrivninger	26.000.000	0
Opskrivninger, ultimo	38.039.534	12.040
Regnskabsmæssig værdi ultimo	41.000.000	15.000

Noter

Langfristede 5 gældsforpligtigelser	Afdrag næste år	Forfald år 2 - 5	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt ultimo
Realkreditinstitutter	0	0	4.000.000	4.000.000
Langfristede gældsforpligtigelser i alt	0	0	4.000.000	4.000.000

6 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 administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.000 tkr., er der givet pant i grund og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør i alt 41.000 tkr.