

# VORDINGBORGVEJ 68 ApS

Industriparken 23  
2750 Ballerup

Årsrapport  
1. januar 2017 - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**31/05/2018**

---

**Peter Kristensen**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	5
--	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	7
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	10
-------------------------	----

Balance .....	11
---------------	----

Egenkapitalopgørelse .....	13
----------------------------	----

Noter .....	14
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**            VORDINGBORGVEJ 68 ApS  
                                  Industriparken 23  
                                  2750 Ballerup

                                  CVR-nr:                19301591  
                                  Regnskabsår:        01/01/2017 - 31/12/2017

**Revisor**                 Revisionsfirmaet Peter Kristensen  
                                  Indkildevej 4C  
                                  9210 Aalborg SØ  
                                  DK Danmark

                                  CVR-nr:                71698319  
                                  P-enhed:              1003922355

# Ledespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 for Vordingborgvej 68 ApS.

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 resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ballerup, den 31/05/2018

## Direktion

Thomas Kristoffer Sandbjerg

## Bestyrelse

Thomas Kristoffer Sandbjerg

Gunnar Sandbjerg

Linda Fini Sandbjerg

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i VORDINGBORGVEJ 68 ApS

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for VORDINGBORGVEJ 68 ApS for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter 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 - 31. december 2017 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

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 revisionen af regnskabet

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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet. 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. 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.

Aalborg, 31/05/2018

Peter Kristensen , mne7377  
registreret revisor  
Revisionsfirmaet Peter Kristensen  
CVR: 71698319

# Ledelsesberetning

## **Hovedaktivitet**

Selskabets aktivitet består i køb og udleje af ejendomme samt renovering af disse.

## **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

## **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for årsrapporten for 2017.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste omfatter lejeindtægt og andre eksterne udgifter til bl.a. drift af ejendommen.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under a 'conto skatteordningen mv.

### Ekstraordinære indtægter og omkostninger

Ekstraordinære indtægter og omkostninger indeholder indtægter og omkostninger, der hidrører fra begivenheder eller transaktioner, der klart afviger fra den ordinære drift, er uden for virksomhedens kontrol, og som ikke forventes at være tilbagevendende karakter.

### Skat af årets resultat

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver omfatter ejendommen i Næstved, der er målt til oprindelig vurderingspris, samt ejendommene og grunde i Haslev, der er målt til vurderingspris.

Vurderingspris er baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.



Ved anvendelse af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav på gennemsnitlig 4,5%.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelse ved afholdelsen.

Driftsmateriel er målt til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Driftsmateriel afskrives over 5 år.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

### **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 samt for betalte 'a' conto skatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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 de forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inde for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte skatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og -satser, 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. Der anvendes næste års skatteprocent.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og dets helejede dattervirksomheder. Den aktuelle selskabs-skat posteres i moderselskabet.

### **Egenkapital**

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

### **Gældsforpligtelser i øvrigt**

Gældsforpligtelser indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

# Resultatopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>3.835.099</b>	<b>3.884.240</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		-2.403	0
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>3.832.696</b>	<b>3.884.240</b>
Andre finansielle indtægter .....		101	497.175
Øvrige finansielle omkostninger .....	1	-1.500.089	-1.374.757
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>2.332.708</b>	<b>3.006.658</b>
Skat af årets resultat .....	2	-526.798	-667.357
<b>Årets resultat .....</b>		<b>1.805.910</b>	<b>2.339.301</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		1.805.910	
<b>I alt .....</b>		<b>1.805.910</b>	

# Balance 31. december 2017

## Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Investeringsejendomme .....		92.281.932	88.865.397
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....		36.666	0
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>92.318.598</b>	<b>88.865.397</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>92.318.598</b>	<b>88.865.397</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....		150.000	150.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		8.926.297	9.603.919
Andre tilgodehavender .....		19.530	0
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>9.095.827</b>	<b>9.753.919</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele .....		4.116	4.896
<b>Værdipapirer og kapitalandele i alt .....</b>		<b>4.116</b>	<b>4.896</b>
Likvide beholdninger .....		80.489	130.596
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>9.180.432</b>	<b>9.889.411</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>101.499.030</b>	<b>98.754.808</b>

# Balance 31. december 2017

## Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv. ....		125.000	125.000
Overført resultat .....		35.528.434	33.722.524
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>35.653.434</b>	<b>33.847.524</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		7.734.620	7.733.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>7.734.620</b>	<b>7.733.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		45.906.128	47.702.605
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>4</b>	<b>45.906.128</b>	<b>47.702.605</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		2.084.837	2.304.661
Gæld til banker .....		9.206.155	6.198.435
Skyldig selskabsskat .....		525.156	579.883
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		388.700	388.700
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>12.204.848</b>	<b>9.471.679</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>58.110.976</b>	<b>57.174.284</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>101.499.030</b>	<b>98.754.808</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	<b>Registreret kapital mv. kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital, primo .....	125.000	33.722.524	33.847.524
Årets resultat .....	0	1.805.910	1.805.910
Egenkapital, ultimo .....	125.000	35.528.434	35.653.434

# Noter

## 1. Øvrige finansielle omkostninger

	2017 kr.	2016 kr.
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	0	97.527
Øvrige finansielle omkostninger. netto	- 1.499.988	- 975.109
	<b>- 1.499.988</b>	<b>- 877.582</b>

## 2. Skat af årets resultat

	2017 kr.	2016 kr.
Aktuel skat (sambeskatningsbidrag)	525.178	579.883
Årets regulering af udskudt skat	1.620	87.474
	<b>526.798</b>	<b>667.357</b>

## 3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.	Drifts- materiel kr.
Kostpris primo	53.715.397	0
Tilgang	3.416.535	39.069
Afgang	0	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>57.131.932</b>	<b>39.069</b>
Opskrivninger primo	35.150.000	0
Årets opskrivning	0	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>35.150.000</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivning primo	0	0
Tilgang	0	2.403
Afgang	0	0
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b>0</b>	<b>2.403</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>92.281.932</b>	<b>36.666</b>

#### **4. Langfristede gældsforpligtelser i alt**

Der forfalder mio.kr. 36 efter 5 år.

#### **5. Oplysning om eventualforpligtelser**

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med VGH nr. 614 ApS, som administrationselskab og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter fra og med 1. juli 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatten eller kildeskatter mv. vil kunne medføre at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

#### **6. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitutter er deponeret ejerpantebrev/skadeløsbrev på t.kr. 25.800 i ejendomme.

Prioritetslån er sikret ved pant i ejendom.

Leasing kontrakt på en årlig ydelse på t.kr. 40 indtil medio 2022.