



**K/S Valby. Amagerbrogade.
Ringsted. Holbæk**

Holmevej 34
2830 Virum
CVR-nr. 21415448

Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
26.06.2024

Jesper Krarup
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2023	7
Balance pr. 31.12.2023	8
Egenkapitalopgørelse for 2023	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

K/S Valby, Amagerbrogade, Ringsted, Holbæk

Holmevej 34

2830 Virum

CVR-nr.: 21415448

Hjemsted: Lyngby-Taarbæk

Regnskabsår: 01.01.2023 - 31.12.2023

Bestyrelse

Jesper Krarup, formand

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

2300 København S

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 for K/S Valby, Amagerbrogade, Ringsted, Holbæk.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Virum, den 26.06.2024

Bestyrelse

Jesper Krarup
formand

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i K/S Valby, Amagerbrogade, Ringsted, Holbæk

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S Valby, Amagerbrogade, Ringsted, Holbæk for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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 bevis 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 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til den relevante lovgivning.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i den relevante lovgivning. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 26.06.2024

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

René Carøe Andersen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34499

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i at erhverve, eje og drive udlejningsvirksomhed med fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har realiseret et overskud på 1.323 t.kr. i forhold til sidste års underskud på 2.315 t.kr.

Ledelsen anser resultatet for tilfredsstillende.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Opgørelsen foretages på baggrund af ejendommens nettolejeindtægter kapitaliseret med et individuelt fastsat forrentningskrav afhængig af ejendommens beliggenhed og stand. Opgørelsen er efter sin natur behæftet med usikkerhed.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Egne kapitalandele

	Antal	Nominel værdi kr.	Andel af virksomheds-kapital %
Andele	82	8.200.000	33,33
Erhvervede kapitalandele	82	8.200.000	33,33

Selskabet har erhvervede kapitalandelene, da én af selskabets ejer ønskede at udtræde af selskabet.

Resultatopgørelse for 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Nettoomsætning		2.488.057	2.567.643
Andre eksterne omkostninger		(1.180.264)	(494.422)
Bruttoresultat		1.307.793	2.073.221
Andre finansielle indtægter		6.202	0
Andre finansielle omkostninger		(611.284)	(198.133)
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		702.711	1.875.088
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		620.000	(4.190.000)
Årets resultat		1.322.711	(2.314.912)
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.322.711	(2.314.912)
Resultatdisponering		1.322.711	(2.314.912)

Balance pr. 31.12.2023

Aktiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme		33.310.000	32.690.000
Materielle aktiver	1	33.310.000	32.690.000
Anlægsaktiver		33.310.000	32.690.000
Andre tilgodehavender		58.003	48.681
Krav på indbetaling af virksomhedskapital		24.400.000	24.400.000
Periodeafgrænsningsposter		32.938	28.235
Tilgodehavender		24.490.941	24.476.916
Likvide beholdninger		1.378.275	518.774
Omsætningsaktiver		25.869.216	24.995.690
Aktiver		59.179.216	57.685.690

Passiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Virksomhedskapital	2	24.400.000	24.400.000
Overført overskud eller underskud		16.249.549	15.426.838
Egenkapital		40.649.549	39.826.838
Gæld til realkreditinstitutter		14.858.960	15.539.152
Langfristede gældsforpligtelser	3	14.858.960	15.539.152
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	3	708.760	759.619
Deposita		1.024.967	883.198
Leverandører af varer og tjenesteydelser		80.189	40.137
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		216.552	206.851
Anden gæld		1.640.239	429.895
Kortfristede gældsforpligtelser		3.670.707	2.319.700
Gældsforpligtelser		18.529.667	17.858.852
Passiver		59.179.216	57.685.690
Personaleforhold	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Egenkapitalopgørelse for 2023

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	24.400.000	15.426.838	39.826.838
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	(500.000)	(500.000)
Årets resultat	0	1.322.711	1.322.711
Egenkapital ultimo	24.400.000	16.249.549	40.649.549

Noter

1 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	35.810.671
Kostpris ultimo	35.810.671
Dagsværdireguleringer primo	(3.120.671)
Årets dagsværdireguleringer	620.000
Dagsværdireguleringer ultimo	(2.500.671)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	33.310.000

Op- og nedskrivninger af investeringsejendommene sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

Investeringssejendomme er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendommene udgør 7,78% pr. 31.12.2023 mod 7,75% sidste år. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 2,9 mio.kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 1,2 mio.kr.

Størrelsen på ejendommene udgør 3.837 m², der består af erhvervsudlejning. Ejendommene er beliggende i Holbæk, Ringsted og Valby.

Der har i regnskabsåret ikke været tomgang i ejendommene.

Selskabet har indgået lejekontrakter med lejerne, der kan opsiges med 3-6 måneders varsel.

Dagsværdien af selskabets investeringsejendomme udgør pr. balancedagen 33.310 t.kr. mod 32.690 t.kr. sidste år. Årets ændring af dagsværdien som er indregnet i resultatopgørelsen, udgør 620 t. kr.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

2 Virksomhedskapital

	Antal	Pålydende værdi kr.	Nominel værdi kr.
Kommanditanparter	244	100.000	24.400.000
	244		24.400.000

3 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2023 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2022 kr.	Forfald efter 12 måneder 2023 kr.	Restgæld efter 5 år 2023 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	708.760	759.619	14.858.960	11.329.459
	708.760	759.619	14.858.960	11.329.459

4 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover ledelsen. Ledelsen har ikke modtaget vederlag.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld og hæftelser til ejerforening er sikret ved pant i ejendomme med regnskabsmæssig værdi på 33.310 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i takt med lejeperiodens forløb.

Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salg eller udlejning.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

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

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af amortisering af finansielle aktiver.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger mv.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til 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 den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen 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, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Egne kapitalandele

Anskaffelses- og afståelsessummer samt udbytte for egne kapitalandele indregnes direkte på overført resultat under egenkapitalen. Gevinster og tab ved salg indregnes således ikke i resultatopgørelsen. Kapitalnedsættelse ved annullering af egne kapitalandele reducerer virksomhedskapitalen med et beløb svarende til kapitalandelens nominelle værdi.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.