

**Valbolig ApS**  
Kløverprisvej 101  
2650 Hvidovre  
CVR-nr. 26623596

**Årsrapport 01.07.2016 -  
30.06.2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 30.09.2017

**Dirigent**

---

Navn: Jeanne Sørensen

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	3
Ledelsesberetning	4
Resultatopgørelse for 2016/17	5
Balance pr. 30.06.2017	6
Egenkapitalopgørelse for 2016/17	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	10

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Valbolig ApS  
Kløverprisvej 101  
2650 Hvidovre

CVR-nr.: 26623596  
Hjemsted: Hvidovre  
Regnskabsår: 01.07.2016 - 30.06.2017

### **Direktion**

Jeanne Sørensen

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Egtved Allé 4  
6000 Kolding

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2016 - 30.06.2017 for Valbolig ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2016 - 30.06.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hvidovre, den 29.09.2017

### Direktion

Jeanne Sørensen

## Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

### Til den daglige ledelse i Valbolig ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Valbolig ApS for regnskabsåret 01.07.2016 - 30.06.2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors etiske 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse 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.

Kolding, den 29.09.2017

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Per Schøtt

statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af fast ejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et underskud på 170 t.kr.

### Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse for 2016/17

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttotab</b>		<b>(53.884)</b>	<b>431.676</b>
Personaleomkostninger	1	(29.073)	(395.356)
Af- og nedskrivninger		(25.700)	10.300
Andre driftsomkostninger		<u>(19.826)</u>	<u>0</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>(128.483)</b>	<b>46.620</b>
Andre finansielle indtægter		(25)	0
Andre finansielle omkostninger		<u>(41.140)</u>	<u>(7.720)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>(169.648)</b>	<b>38.900</b>
Skat af årets resultat	2	<u>0</u>	<u>(6.428)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>(169.648)</b>	<b>32.472</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>(169.648)</u>	<u>32.472</u>
		<b>(169.648)</b>	<b>32.472</b>

**Balance pr. 30.06.2017**

<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
Grunde og bygninger	1.103.938	1.129.638
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>1.103.938</b>	<b>1.129.638</b>
 <b>Anlægsaktiver</b>	 <b>1.103.938</b>	 <b>1.129.638</b>
Andre tilgodehavender	1.600	0
<b>Tilgodehavender</b>	<b>1.600</b>	<b>0</b>
 <b>Likvide beholdninger</b>	 <b>6.072</b>	 <b>131.189</b>
 <b>Omsætningsaktiver</b>	 <b>7.672</b>	 <b>131.189</b>
 <b>Aktiver</b>	 <b>1.111.610</b>	 <b>1.260.827</b>



## Balance pr. 30.06.2017

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		142.994	312.642
<b>Egenkapital</b>		<b>267.994</b>	<b>437.642</b>
Gæld til realkreditinstitutter		755.462	586.472
Skyldig selskabsskat		0	6.279
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>3</b>	<b>755.462</b>	<b>592.751</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	27.203	34.979
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	47.015
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		27.927	24.317
Skyldig selskabsskat		6.224	1.575
Anden gæld		26.800	122.548
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>88.154</b>	<b>230.434</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>843.616</b>	<b>823.185</b>
<b>Passiver</b>		<b>1.111.610</b>	<b>1.260.827</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

**Egenkapitaloppgørelse for 2016/17**

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	125.000	312.642	437.642
Årets resultat	0	(169.648)	(169.648)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>142.994</b>	<b>267.994</b>

## Noter

	<b>2016/17</b>	<b>2015/16</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gager og lønninger	31.812	317.476
Pensioner	(4.892)	67.918
Andre omkostninger til social sikring	2.153	9.962
	<b>29.073</b>	<b>395.356</b>

	<b>2016/17</b>	<b>2015/16</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	0	6.279
Regulering vedrørende tidligere år	0	149
	<b>0</b>	<b>6.428</b>

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2016/17</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2015/16</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2016/17</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>3. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til realkreditinstitutter	27.203	34.979	755.462
	<b>27.203</b>	<b>34.979</b>	<b>755.462</b>

#### 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendom.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendom udgør 1.104 t.kr.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

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

### Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er som konsekvens af ændringer til årsregnskabsloven ændret på følgende områder:

Materielle anlægsaktiver:

Den forventede restværdi efter afsluttet brugstid revurderes løbende. Tidligere blev restværdien opgjort på tidspunktet for aktivets ibrugtagen uden efterfølgende revurdering. I overensstemmelse med årsregnskabslovens overgangsbestemmelser revurderes restværdien af materielle anlægsaktiver alene fremadrettet, første gang pr. 30.06.2017.

### 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

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter, omkostninger som knytter sig til omsætningen og andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter regnskabsårets omkostninger som knytter sig til nettoomsætningen.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger og ejendomsskatter.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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

Bygninger, andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

## Anvendt regnskabspraksis

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.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Tilgodehavender

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

### 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.

### Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

### Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.