

Erhvervsstyrelsen

Ejendomsselskabet Valhøj 20 ApS

CVR-nummer: 27 49 41 37

Rådhusstræde 3
1466 København K

Årsrapport
1. maj 2015 -30. april 2016

(14. regnskabsår)

Godkendt på selskabets
generalforsamling, den 5/12/2016



Eskild Kyhn
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ejendomsselskabet Valhøj 20 ApS Rådhusstræde 3 1466 København K
Direktion	Eskild Kyhn
Pengeinstitut	Jyske Bank
Revisor	Greve Strands Revision Centerholmen 16, 2 2670 Greve
Ejer	GETA Holding 2000 A/S

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. maj 2015 - 30. april 2016 for Ejendomsselskabet Valhøj 20 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

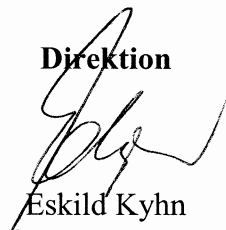
Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. maj 2015 - 30. april 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 20. september 2016

Direktion



Eskild Kyhn

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Valhøj 20 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Valhøj 20 ApS for perioden 1. maj 2015 - 30. april 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter 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 årsregnskabet 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.

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

Greve, den 20. september 2016

Greve Strands Revision



Frank Eliasson
Registreret revisor

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er at eje, administrere og udleje fast ejendom, investering i værdipapirer samt anden dermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved værdiansættelse af igangværende byggeprojekt og fortsat drift

Ledelsen forventer i regnskabsåret 2016/17, at påbegynde/fortsætte opførelse af 19 boliger med henblik på udlejning/salg af disse. Det forventes at opnå udlejning/salg til priser, der godtgør, at værdien pr. byggeenhed andrager 500 t.kr. Der kan dog være usikkerhed ved værdiansættelsen, men ledelsen har efter bedste overbevisning ansat værdien som angivet.

Projektet er udfærdiget og forhåndsgodkendt af Gribskov kommune og afventer tilsagn om finansiering.

Selskabets drift afhænger af moderselskabets fortsatte finansiering.

Moderselskabet har bekræftet at fortsætte finansieringen af drift og investeringer, ligesom moderselskabet har afgivet tilbagetrædelseserklæring vedrørende dets tilgodehavende hos Ejendomsselskabet Valhøj 20 ApS

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er ikke tilfredsstillende. Der forventes fremgang i resultatet i det kommende år.

Selskabet har tabt mere end 50% af anpartskapitalen, som forventes reableret ved egen indtjening, når byggeprojektet igangsættes og færdiggøres.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet Valhøj 20 ApS for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Foreslået udbytte indregnes først som en forpligtelse på det tidspunkt, hvor det vedtages på generalforsamlingen. Hidtil er foreslået udbytte indregnet under kortfristede gældsforpligtelser. Sammenligningstallene er ændret i overensstemmelse hermed.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år. Årsregnskabet aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 fordele 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 forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat og årets forskydning i udskudt skat. Aktuel skat beregnes med udgangspunkt i årets resultat før skat, korrigeret for ikke skattepligtige indtægter og ej fradragsberettiget omkostninger. Ved beregningen anvendes en skatteprocent på 22.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Igangværende byggeprojekt er opført til anskaffelsessum med tillæg af forbedringer. Alle direkte omkostninger er tidligere aktiveret projektet, men er fra 2011/12 udgiftsført under den enkelte post i resultatopgørelsen i stedet som før "nedskrivning på anlægsaktiver". Resultatet vil blive det samme uanset valg.

Aktiver med en kostpris under den skattemæssige grænse pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter indtægter og omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 acontoskatter.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationværdi.

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.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris, svarende til nominel værdi.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Likvider

Likvide midler består af posterne "Likvide beholdninger" og virksomhedens driftskreditter, der er indregnet i posten "Kreditinstitutter" under kortfristede gældsforpligtelser.

RESULTATOPGØRELSE
 1. MAJ 2015 - 30. APRIL 2016

	2015/16	2014/15 kr. 1000
BRUTTOFORTJENESTE	-96.031	-52
Andre finansielle omkostninger	-170.428	-175
RESULTAT FØR SKAT	-266.459	-227
1 Skat af årets resultat (indtægt).....	58.608	23
ÅRETS RESULTAT	-207.851	-204
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	-207.851	-204
DISPONERET I ALT	-207.851	-204

BALANCE PR. 30. APRIL 2016
 AKTIVER

	2016	2015 kr. 1000
2 Igangværende byggeprojekt	9.500.000	9.500
Materielle anlægsaktiver	9.500.000	9.500
ANLÆGSAKTIVER	9.500.000	9.500
Andre tilgodehavender	112.094	134
Udskudt skatteaktiv	221.957	222
Tilgodehavender	334.051	356
OMSÆTNINGSAKTIVER	334.051	356
AKTIVER	9.834.051	9.856

BALANCE PR. 30. APRIL 2016
 PASSIVER

	2016	2015 kr. 1000
Virksomhedskapital	125.000	125
Overført resultat	-3.550.054	-3.342
3 EGENKAPITAL	-3.425.054	-3.217
Prioritetsgæld	1.984.000	1.984
4 Langfristede gældsforpligtelser	1.984.000	1.984
Kreditinstitutter	1.924.004	1.924
Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	9
Anden gæld	9.334.663	9.149
Periodeafgrænsningsposter.....	6.438	7
Kortfristede gældsforpligtelser	11.275.105	11.089
GÆLDSFORPLIGTELSE	13.259.105	13.073
PASSIVER	9.834.051	9.856
 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

	2015/16	2014/15 kr. 1000
1 Skat af årets resultat (indtægt)		
Beregnet skat af årets resultat.....	58.608	53
Regulering af udskudt skat.....	0	-30
	<hr/>	<hr/>
Skat af årets resultat (indtægt) i alt.....	58.608	23
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

	Igangværende byggeprojekt
2 Materielle anlægsaktiver	
Kostpris, primo.....	12.391.032
	<hr/>
Kostpris 30. april 2016	12.391.032
	<hr/>
Af-/nedskrivninger, primo.....	-2.891.032
	<hr/>
Af-/nedskrivninger 30. april 2016	-2.891.032
	<hr/>
Materielle anlægsaktiver i alt.....	9.500.000
	<hr/> <hr/>
Kontant ejendomsværdi pr. 1. oktober 2015	2.468.900
	<hr/> <hr/>

	Primo	Forslag til re- sultatdispone- ring	Ultimo
3 Egenkapital			
Virksomhedskapital.....	125.000	0	125.000
Overført resultat	-3.342.203	-207.851	-3.550.054
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	-3.217.203	-207.851	-3.425.054
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Restgæld efter 5 år
4 Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld	1.984.000	1.984.000	1.984.000
	<u>1.984.000</u>	<u>1.984.000</u>	<u>1.984.000</u>

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Realkreditpantebrev på nom. 1.984 t.kr. i selskabets ejendom er lagt til sikkerhed for prioritetsgæld nom. 1.984 t.kr.

Pantebrev på nom. 6.250 t.kr. i selskabets ejendom er lagt til sikkerhed for moderselskabets gæld til pengeinstitut, ifm finansiering af ejendoms købet.

Ejerpantebrev på nom. 5.516 t.kr. er lagt til sikkerhed overfor selskabets bankgæld.