

Valdemarshaab 11, 4600 Køge A/S

Valdemarshaab 11, 4600 Køge

CVR-nr. 27 55 02 15

Årsrapport 2021/22

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. september 2022

Dirigent:

.....
Svend Aage Dreist Hansen

Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. juli 2021 - 30. juni 2022	5
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	7
Noter	8

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Valdemarshaab 11, 4600 Køge A/S for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 22. september 2022
Direktion:

.....
Keld Bjarne Rasmussen

Bestyrelse:

.....
Svend Aage Dreist Hansen
formand

.....
Palle Normann Svendsen

.....
Keld Bjarne Rasmussen

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Valdemarshaab 11, 4600 Køge A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Valdemarshaab 11, 4600 Køge A/S for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som I har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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 jer med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er jeres 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, som I har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 22. september 2022
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Mogens Andreasen
statsaut. revisor
mne28603

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Valdemarshaab 11, 4600 Køge A/S
Adresse, postnr., by	Valdemarshaab 11, 4600 Køge
Hjemstedskommune	Køge
Regnskabsår	1. juli 2021 - 30. juni 2022
Telefon	28 10 55 55
Bestyrelse	Svend Aage Dreist Hansen, formand Palle Normann Svendsen Keld Bjarne Rasmussen
Direktion	Keld Bjarne Rasmussen
Revisor	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36, Postboks 250, 2000 Frederiksberg
Bankforbindelse	Spar Nord, Køge

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive investerings- og konsulentvirksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2021/22 udviser et underskud på 655.606 kr. mod et underskud på 2.311.747 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 30. juni 2022 udviser en egenkapital på 9.777.290 kr.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 1. juli 2021 - 30. juni 2022

Resultatopgørelse

Note	kr.	2021/22	2020/21
	Bruttofortjeneste	1.478.759	1.605.628
2	Personaleomkostninger	-337.207	-235.442
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-9.013	-98.722
	Andre driftsomkostninger	-94.945	0
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	1.037.594	1.271.464
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-1.495.802	-3.815.802
	Resultat før finansielle poster	-458.208	-2.544.338
3	Finansielle omkostninger	-382.312	-419.442
	Resultat før skat	-840.520	-2.963.780
4	Skat af årets resultat	184.914	652.033
	Årets resultat	-655.606	-2.311.747
	 Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	-655.606	-2.311.747
		-655.606	-2.311.747

Årsregnskab 1. juli 2021 - 30. juni 2022

Balance

Note	kr.	2021/22	2020/21
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
5	Materielle anlægsaktiver		
6	Investeringsejendomme	36.000.000	36.757.895
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	11.206	758.126
		<u>36.011.206</u>	<u>37.516.021</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>36.011.206</u>	<u>37.516.021</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	12.488	60.757
	Periodeafgrænsningsposter	40.833	40.833
		<u>53.321</u>	<u>101.590</u>
	Likvide beholdninger	<u>9.479</u>	<u>106.825</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>62.800</u>	<u>208.415</u>
	AKTIVER I ALT	<u>36.074.006</u>	<u>37.724.436</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
7	Selskabskapital	510.000	510.000
	Overført resultat	9.267.290	9.922.896
	Egenkapital i alt	<u>9.777.290</u>	<u>10.432.896</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	157.691	342.605
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>157.691</u>	<u>342.605</u>
	Gældsforpligtelser		
8	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	13.887.501	14.838.746
	Anden gæld	521.670	508.912
		<u>14.409.171</u>	<u>15.347.658</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
8	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	949.857	926.496
	Gæld til tilknyttede virksomheder	6.354.000	10.421.000
	Gæld til associerede virksomheder	4.236.000	0
	Anden gæld	189.997	253.781
		<u>11.729.854</u>	<u>11.601.277</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>26.139.025</u>	<u>26.948.935</u>
	PASSIVER I ALT	<u>36.074.006</u>	<u>37.724.436</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
10 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. juli 2021 - 30. juni 2022

Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2020	510.000	12.234.643	12.744.643
Overført via resultatdisponering	0	-2.311.747	-2.311.747
Egenkapital 1. juli 2021	510.000	9.922.896	10.432.896
Overført via resultatdisponering	0	-655.606	-655.606
Egenkapital 30. juni 2022	510.000	9.267.290	9.777.290

Årsregnskab 1. juli 2021 - 30. juni 2022

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteomkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationselskabet.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Investeringsejendomme værdiansættes til dagsværdi. Værdiregulering foretages i resultatopgørelsen.

Opgørelse af dagsværdien foretages af ledelsen. Målingen sker på baggrund af en afkastbaseret markedsværdi. Nettoindtægten beregnet som mulige lejeindtægter fratrukket driftsomkostninger - kapitaliseres med et fastsat markedsbaseret afkastkrav.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendomme.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse. Såfremt der er indikationer på værdiforringelse foretages nedskrivningstest for hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver, der genererer uafhængige pengestrømme. Aktiverne nedskrives til genindvindingsværdien, som udgør den højeste værdi af kapitalværdien og nettosalgsprisen (genindvindingspris), såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi. Nedskrivning på en gruppe af aktiver fordeles således, at der først nedskrives på goodwill og derefter forholdsmæssigt på de øvrige aktiver.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Årsregnskab 1. juli 2021 - 30. juni 2022

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Egenkapital

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes på stiftelsestidspunktet til kostpris. Efterfølgende måles gældsforpligtelser til en vurderet kursværdi, og årets værdiregulering medtages i resultatopgørelsen.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationværdien.

Årsregnskab 1. juli 2021 - 30. juni 2022

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Årsregnskab 1. juli 2021 - 30. juni 2022

Noter

kr.	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	277.984	148.985
Andre omkostninger til social sikring	4.075	5.158
Andre personaleomkostninger	<u>55.148</u>	<u>81.299</u>
	<u>337.207</u>	<u>235.442</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	84.900	104.210
Andre finansielle omkostninger	<u>297.412</u>	<u>315.232</u>
	<u>382.312</u>	<u>419.442</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	<u>-184.914</u>	<u>-652.033</u>
	<u>-184.914</u>	<u>-652.033</u>
5 Materielle anlægsaktiver		Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
kr.		<u> </u>
Kostpris 1. juli 2021		964.231
Overførsel til andre poster		<u>-910.688</u>
Kostpris 30. juni 2022		<u>53.543</u>
Af- og nedskrivninger 1. juli 2021		206.105
Årets afskrivninger		9.013
Overførsel til andre poster		<u>-172.781</u>
Af- og nedskrivninger 30. juni 2022		<u>42.337</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022		<u>11.206</u>

For oplysning om sikkerhedsstillelser m.v. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 10.

Årsregnskab 1. juli 2021 - 30. juni 2022

Noter

6 Investeringsejendomme

kr.	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
Dagsværdi 1. juli	36.757.895	40.573.697
Årets værdireguleringer	-1.495.802	-3.815.802
Overførsel fra andre poster	<u>737.907</u>	<u>0</u>
Dagsværdi 30. juni	<u><u>36.000.000</u></u>	<u><u>36.757.895</u></u>

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et "normaliseret" driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Selskabet besidder en ejendomsportefølje på en ejendom. Ejendommen er beliggende i Køge.

Dagsværdien vedrørende ejendommen beliggende i Køge er opgjort ud fra et gennemsnitligt afkastkrav på 4,25 % (4,75 % for 2020/21).

Der gøres brug af dagsværdiniveau 3.

kr.	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
7 Selskabskapital		
Selskabskapitalen er fordelt således:		
Aktier, 510 stk. a nom. 1.000,00 kr.	<u>510.000</u>	<u>510.000</u>
	<u><u>510.000</u></u>	<u><u>510.000</u></u>

Virksomhedens selskabskapital har uændret været 510.000 kr. de seneste 5 år.

8 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 10.617 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med K. B. Rasmussen Holding A/S som administrationselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat fra og med indkomståret 2015 samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter, som forfalder til betaling den 1. juli 2012 eller senere.

10 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets gæld over for realkreditinstitutter, kreditinstitutter i øvrigt er stillet pant eller anden sikkerhed for 30.570 t.kr. i virksomhedens investeringsejendomme.

Aktiverne hvori der er stillet sikkerhed, udgør en værdi på 36.000 t.kr.

Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Svend Aage Dreist Hansen

Dirigent

På vegne af: Valdemarshaab 11, 4600 Køge A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-313826526914

IP: 185.157.xxx.xxx

2022-09-22 11:19:51 UTC

NEM ID 

Svend Aage Dreist Hansen

Bestyrelsesformand

På vegne af: Valdemarshaab 11, 4600 Køge A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-313826526914

IP: 185.157.xxx.xxx

2022-09-22 11:19:51 UTC

NEM ID 

Palle Normann Svendsen

Bestyrelse

På vegne af: Valdemarshaab 11, 4600 Køge A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-645193514680

IP: 217.74.xxx.xxx

2022-09-22 14:07:43 UTC

NEM ID 

Keld Bjarne Rasmussen

Direktør

På vegne af: Valdemarshaab 11, 4600 Køge A/S

Serienummer: f11353d3-269a-4287-b622-e051974d10f4

IP: 87.56.xxx.xxx

2022-09-23 09:54:52 UTC

Mit  

Keld Bjarne Rasmussen

Bestyrelse

På vegne af: Valdemarshaab 11, 4600 Køge A/S

Serienummer: f11353d3-269a-4287-b622-e051974d10f4

IP: 87.56.xxx.xxx

2022-09-23 09:54:52 UTC

Mit  

Mogens Andreasen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:47025179

IP: 83.90.xxx.xxx

2022-09-25 12:42:29 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 5HZAT-G08SF-12TGB-UHFIQ-2AQDI-YGBUX

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>