

# **IM2 Ejendomsselskab af 5. Juli 1999**

## **ApS**

Valby Langgade 229, 2500 Valby  
CVR-nr. 27 61 24 66

## **Årsrapport for regnskabsåret 01.07.15 - 30.06.16**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 24.11.16

Advokat Henrik Hornsleth  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3 - 4
Ledespåtegning	5
Den uafhængige revisors erklæringer	6 - 7
Ledelsesberetning	8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Anvendt regnskabspraksis	12 - 16
Noter	17 - 20

---

---

**Selskabet**

---

IM2 Ejendomsselskab af 5. Juli 1999 ApS  
Valby Langgade 229  
2500 Valby  
Hjemsted: Valby  
CVR-nr.: 27 61 24 66

---

**Bestyrelse**

---

Martin Lauge Faurschou Erlund  
Emanuel Rytter  
John Valeur, formand

---

**Direktion**

---

Martin Lauge Faurschou Erlund

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Advokat**

---

Henrik Hornsleth

---

**Modervirksomhed**

---

Zakharuk ApS, Valby

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.15 - 30.06.16 for IM2 Ejendomsselskab af 5. Juli 1999 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Valby, den 24. november 2016

### **Direktionen**

Martin Lauge Faurschou Erlund

### **Bestyrelsen**

Martin Lauge Faurschou  
Erlund

Emanuel Rytter

John Valeur  
Formand

**Til kapitalejeren i IM2 Ejendomsselskab af 5. Juli 1999 ApS**

**PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET**

Vi har revideret årsregnskabet for IM2 Ejendomsselskab af 5. Juli 1999 ApS for regnskabsåret 01.07.15 - 30.06.16, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

**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.

**Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.16 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.15 - 30.06.16 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 24. november 2016

### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Svend Hagemann  
Statsaut. revisor

### Hovedaktiviteter

Selskabets vigtigste forretningsområde er at drive udlejning af fast ejendom. Selskabets ejendomme er dels udlejet til søsterselskab, der er godkendt som bo- og opholdssted til unge med særlige behov, dels erhvervet med henblik på udvikling.

### Selskabets ejendomsinvesteringer

Det er ledelsens vurdering, at der er en stabil prisudvikling på det københavnske ejendomsmarked. Primære begrundelser herfor er det fortsat lave renteniveau, samt den markante befolkningstilvækst i København. Begge parametre vurderes som meget stabile. Renteniveauet forventes fortsat lavt i flere år, og den tilvækst, som København oplever, har været undervejs i flere år og kan vurderes at fortsætte.

Ledelsen vurderer, at selskabets ejendomme er attraktivt beliggende med en opdeling, som giver en god og stabil indtjening. Ejendommene udlejes til søsterselskab, som driver godkendt bo- og opholdssted for unge.

Den årlige vurdering af ejendommene sker med udgangspunkt i lejeniveau, beliggenhed og vedligeholdelsesstand, samt en fastsættelse af kapitaliseringsfaktor. Ledelsen tilstræber hermed en dagsværdi, som vurderes at være realistisk og rimelig.

Den konkrete dagsværdi er målt ud fra en kapitaliseringsfaktor på 5,25 - 6,5%.

### Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.07.15 - 30.06.16 udviser et resultat på DKK 1.131.441 mod DKK 1.530.827 for tiden 01.07.14 - 30.06.15. Balancen viser en egenkapital på DKK 10.041.661.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

### Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.



## Resultatopgørelse

Note		2015/16 DKK	2014/15 DKK
	<b>Lejeindtægter</b>	<b>1.698.446</b>	<b>1.387.725</b>
	Andre eksterne omkostninger	-313.590	-236.602
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.384.856</b>	<b>1.151.123</b>
	<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>	<b>1.384.856</b>	<b>1.151.123</b>
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	904.540	1.300.000
	Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	-40.242	-56.642
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>2.249.154</b>	<b>2.394.481</b>
1	Andre finansielle indtægter	91.857	157.430
2	Andre finansielle omkostninger	-890.445	-586.955
	<b>Finansielle poster i alt</b>	<b>-798.588</b>	<b>-429.525</b>
	<b>Resultat før skat</b>	<b>1.450.566</b>	<b>1.964.956</b>
3	Skat af årets resultat	-319.125	-434.129
	<b>Årets resultat</b>	<b>1.131.441</b>	<b>1.530.827</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	700.000	400.000
	Overført resultat	431.441	1.130.827
	<b>I alt</b>	<b>1.131.441</b>	<b>1.530.827</b>

<b>AKTIVER</b>		30.06.16	30.06.15
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	26.500.000	18.000.000
4	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>26.500.000</b>	<b>18.000.000</b>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.190.000	1.190.000
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>1.190.000</b>	<b>1.190.000</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>27.690.000</b>	<b>19.190.000</b>
	Andre tilgodehavender	0	3.598
	Periodeafgrænsningsposter	12.082	0
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>12.082</b>	<b>3.598</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>1.361.131</b>	<b>659.778</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>1.373.213</b>	<b>663.376</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>29.063.213</b>	<b>19.853.376</b>

<b>PASSIVER</b>		30.06.16	30.06.15
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	250.000	250.000
	Overkurs ved emission	170.000	170.000
	Overført resultat	8.921.661	8.490.220
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	700.000	400.000
<b>5</b>	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>10.041.661</b>	<b>9.310.220</b>
	Hensættelser til udskudt skat	2.545.263	2.273.333
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>2.545.263</b>	<b>2.273.333</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	11.456.481	4.417.179
	Kreditinstitutter i øvrigt	891.658	809.193
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.885.098	0
	Deposita	835.966	696.095
	Anden gæld	0	1.583.611
<b>6</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>15.069.203</b>	<b>7.506.078</b>
<b>6</b>	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.033.976	606.400
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	50.691	28.750
	Gæld til tilknyttede virksomheder	267.224	0
	Selskabsskat	47.195	128.595
	Anden gæld	8.000	0
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.407.086</b>	<b>763.745</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>16.476.289</b>	<b>8.269.823</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>29.063.213</b>	<b>19.853.376</b>

7 Eventualforpligtelser

8 Sikkerhedsstillelser

9 Nærtstående parter

**GENERELT**

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

**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.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

**VALUTA**

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsrapport indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger. Anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er erhvervet i fremmed valuta, omregnes til historiske valutakurser.

## RESULTATOPGØRELSE

### Lejeindtægter

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører.

### Andre eksterne omkostninger

Heri indregnes omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

### Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning henholdsvis finansiell indtægt.

### Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videre salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen.

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

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

### Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, måles til dagsværdi i balancen.

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligt vis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

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

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

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Andre værdipapirer og kapitalandele**

Andre værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi i balancen.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

### **Egenkapital**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

### **Aktuelle og udskudte skatter**

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

### **Gældsforpligtelser**

Langfristede gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (låneoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles efterfølgende til dagsværdi, der fastsættes ud fra kursværdien på balancedagen. Dagsværdiregulering af gælden indregnes i resultatopgørelsen.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.



---

	2015/16	2014/15
	DKK	DKK

---

**1. Andre finansielle indtægter**

Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	91.544	134.380
Øvrige finansielle indtægter	313	23.050
I alt	91.857	157.430

---

**2. Andre finansielle omkostninger**

Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	27.284	24.363
Øvrige finansielle omkostninger	863.161	562.592
I alt	890.445	586.955

---

**3. Skatter**

Årets aktuelle skat	47.195	28.878
Årets udskudte skat	271.930	405.251
I alt	319.125	434.129

---

**4. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 30.06.15	11.172.028
Tilgang i året	7.595.460
Kostpris pr. 30.06.16	18.767.488
Opskrivninger pr. 30.06.15	6.827.972
Opskrivninger i året	904.540
Opskrivninger pr. 30.06.16	7.732.512
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.16	26.500.000

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet nettoleje og en afkastprocent på 5,25% - 6,5%. Afkastprocenten er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Ejendommene er fuldt udlejde. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

**5. Egenkapital**

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overkurs ved emis- sion	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabs- året
<i>Egenkapitalopgørelse 01.07.14 - 30.06.15</i>				
Saldo pr. 01.07.14	250.000	170.000	7.359.393	400.000
Betalt udbytte	0	0	0	-400.000
Forslag til resultatdisponering	0	0	1.130.827	400.000
Saldo pr. 30.06.15	250.000	170.000	8.490.220	400.000
<i>Egenkapitalopgørelse 01.07.15 - 30.06.16</i>				
Saldo pr. 01.07.15	250.000	170.000	8.490.220	400.000
Betalt udbytte	0	0	0	-400.000
Forslag til resultatdisponering	0	0	431.441	700.000
Saldo pr. 30.06.16	250.000	170.000	8.921.661	700.000

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

**6. Gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.06.16	Gæld i alt 30.06.15
Gæld til realkreditinstitutter	884.850	7.548.000	12.341.331	4.899.579
Kreditinstitutter i øvrigt	72.000	600.000	963.658	893.193
Gæld til tilknyttede virksom- heder	77.126	1.554.508	1.962.224	0
Deposita	0	710.017	835.966	696.095
Anden gæld	0	0	0	1.623.611
I alt	1.033.976	10.412.525	16.103.179	8.112.478

## 7. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 solidarisk og ubegrænset sammen med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

## 8. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 12.341 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 26.500.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 4.150, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 26.500. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter samt kreditinstitut i søsterselskab.

## 9. Nærtstående parter

IM2 Ejendomsselskab af 5. Juli 1999 ApS indgår i koncernregnskabet for modervirksomheden Zakharuk ApS, Valby.