

# **K/S VALHØJ**

Valhøjs Alle 174-176  
2610 Rødovre

Årsrapport  
1. oktober 2015 - 30. september 2016

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**15/12/2016**

---

**Søren Stensdal**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors erklæringer .....	5
---	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	7
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	11
-------------------------	----

Balance .....	12
---------------	----

Noter .....	14
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

K/S VALHØJ  
Valhøjs Alle 174-176  
2610 Rødovre  
Telefonnummer: 72488884  
e-mailadresse: info@asgaardgroup.com  
CVR-nr: 28484224  
Regnskabsår: 01/10/2015 - 30/09/2016

**Bankforbindelse**

Jyske Bank A/S  
Vesterbrogade 9  
1780 København V  
DK Danmark

**Revisor**

BEIERHOLM, STATS-AUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB  
Voergårdvej 2  
9200 Aalborg SV  
DK Danmark  
CVR-nr: 32895468  
P-enhed: 1016042087

# Ledespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.15 - 30.09.16 for K/S Valhøj.

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.

Rødovre, den 15/12/2016

**Bestyrelse**

Søren Stensdal

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i K/S VALHØJ

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S VALHØJ for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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 handlinger 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## **Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering**

### **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.

Aalborg, 15/12/2016

Henrik Bjørn  
Statsaut. revisor  
BEIERHOLM, STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB  
CVR: 32895468

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Kommanditselskabets aktivitet består i at investere i fast ejendom, samt direkte eller indirekte at drive anden virksomhed, der efter bestyrelsens skøn er forbunden hermed.

## Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi og har fastsat dagsværdien med udgangspunkt i en afkastbaseret model. Der er knyttet væsentlig usikkerhed til fastsættelse af dagsværdien. Usikkerheden er primært knyttet til fastsættelse af afkastprocent og nettoleje. Dagsværdien er opgjort på grundlag af en forventet nettoleje og en afkastprocent på 7,25%.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet af kommanditselskabets aktiviteter udviste i regnskabsåret et underskud på t.DKK -4.250 mod sidste års underskud på t.DKK -20.213.

Ledelsen finder årets resultat utilfredsstillende.

## Begivenheder efter regnskabets afslutning

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

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Den anvendte regnskabspraksis er ændret i forhold til foregående periode.

Kommanditselskabet har for regnskabsåret 2015/16 førtidsimplementeret følgende regler i årsregnskabsloven:

- Ændring i anvendt regnskabspraksis for gældsforpligtelser til amortiseret kostpris. Gældsforpligtelser er tidligere indregnet til dagsværdi.

Konsekvenserne af den ændrede regnskabspraksis er beskrevet yderligere under afsnittet ”ændring i anvendt regnskabspraksis”.

## Ændring i anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser blev tidligere indregnet til dagsværdi hvilket ændres til indregning til amortiseret kostpris. Sammenligningstal for 2014/15 er tilrettet.

Den samlede virkning af praksisændringen, udgør en mindskelse af resultatet for 2015/16 med t.DKK 4.633, mens sidste års resultat er mindsket med t.DKK 1.005. Balancesummen er uændret, mens egenkapitalen pr. 30.09.16 er forøget med t.DKK 5.061, og egenkapitalen pr. 30.09.15 er forøget med t.DKK 9.694.

Den anvendte regnskabspraksis er herudover uændret i forhold til sidste 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 kommanditselskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når de er sandsynlige og kan måles pålideligt. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser, som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

## Resultatopgørelse

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

### Andre eksterne omkostninger

Heri indregnes salgs- og administrationsomkostninger.

### Afskrivninger



Afskrivninger på andre anlæg, driftsmateriel og inventar tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. For kommanditselskabet er anvendt følgende brugstider:

	Brugs- tid	Rest- værdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2-5 år	0%

## Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger.

## Skatter

Der er ikke indregnet skat af årets resultat i resultatopgørelsen.

## 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 videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelses-perioden indregnes i kostprisen.

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.

Ved opgørelsen af det fremtidige, løbende driftsafkast indregnes leje i overensstemmelse med indgåede kontrakter samt skønnet leje ved ikke udlejede lokaler, og der fradrages skønnede driftsomkostninger, herunder omkostninger til reparation ved vedligeholdelse for at opretholde investeringsejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Ved opgørelsen af faktor til kapitalisering skønnes der et forrentningskrav hos køber under hensyntagen til investeringsejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand, klausuler om lejeregulering og opsigelse i indgående lejekontrakter samt det eksisterende renteniveau ved regnskabsårets udløb.

I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse i grundlaget for vurderingen af ejendommenes dagsværdi. Der medvirker ikke ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af handelsværdien af investeringsejendommen.

Andre materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere. Genindvindingsværdi er aktivets værdi ved fortsat brug eller ved salg.

### 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.

### 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 omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

**Egenkapital**

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

**Aktuelle og udskudte skatter**

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat samt udskudt skat er ikke indregnet i balancen.

**Gældsforpligtelser**

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (låneoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

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

# Resultatopgørelse 1. okt 2015 - 30. sep 2016

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>64.909</b>	<b>2.865.895</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		-3.009	-5.691
<b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....		<b>61.900</b>	<b>2.860.204</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		57.479	-18.434.377
Andre finansielle indtægter .....	1	0	98.139
Øvrige finansielle omkostninger .....	2	-4.369.555	-4.737.362
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>-4.250.176</b>	<b>-20.213.396</b>
<b>Årets resultat</b> .....		<b>-4.250.176</b>	<b>-20.213.396</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		-4.250.176	-20.213.396
<b>I alt</b> .....		<b>-4.250.176</b>	<b>-20.213.396</b>

# Balance 30. september 2016

## Aktiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Investeringsejendomme .....		58.300.000	55.400.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....		14.999	18.008
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>58.314.999</b>	<b>55.418.008</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>58.314.999</b>	<b>55.418.008</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....		0	172.873
Andre tilgodehavender .....		665.162	0
Periodeafgrænsningsposter .....		85.074	85.074
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>750.236</b>	<b>257.947</b>
Likvide beholdninger .....		20.512	6.000.883
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>770.748</b>	<b>6.258.830</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>59.085.747</b>	<b>61.676.838</b>

# Balance 30. september 2016

## Passiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Registreret kapital mv. ....		100.000	100.000
Overført resultat .....		-20.496.427	-16.246.251
<b>Egenkapital i alt .....</b>	<b>4</b>	<b>-20.396.427</b>	<b>-16.146.251</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		69.508.960	69.488.474
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>5</b>	<b>69.508.960</b>	<b>69.488.474</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		2.716.936	127.198
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		5.461.595	5.224.975
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		535.705	2.788.631
Periodeafgrænsningsposter .....		1.258.978	193.811
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>9.973.214</b>	<b>8.334.615</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>79.482.174</b>	<b>77.823.089</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>59.085.747</b>	<b>61.676.838</b>

# Noter

## 1. Andre finansielle indtægter

	<b>2015/16</b>	<b>2014/15</b>
	<b>DKK</b>	<b>DKK</b>
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	98.133
Øvrige finansielle indtægter	0	6
I alt	0	98.139

## 2. Øvrige finansielle omkostninger

	<b>2015/16</b>	<b>2014/15</b>
	<b>DKK</b>	<b>DKK</b>
Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	52.920	0
Øvrige finansielle omkostninger	4.316.635	4.737.362
I alt	4.369.555	4.737.362

### 3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investeringsejendomme 30.09.16 DKK	Investeringsejendomme 30.09.15 DKK
Kostpris pr. 1.10.15	82.839.860	82.805.483
Tilgang	2.842.521	34.377
Afgang	0	0
<b>Kostpris pr. 30.09.16</b>	<b>85.682.381</b>	<b>82.839.860</b>
Værdiregulering pr. 1.10.15	-27.439.860	-9.005.483
Værdiregulering i året	57.479	-18.434.377
<b>Reguleringer pr. 30.09.16</b>	<b>-27.382.381</b>	<b>-27.439.860</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 30.09.16</b>	<b>58.300.000</b>	<b>55.400.000</b>

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på forventet nettoleje og en afkastprocent på 7,25 %. Afkastprocenten er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på 29,3 % af ejendommens samlede areal. For ikke udlejede arealer er der anvendt en skønnet genudlejningsværdi med fradrag af 25%. 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.

### 4. Egenkapital i alt

	Stamkapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Saldo pr. 30.09.15	100.000	-25.940.250	-25.840.250
Korrektion som følge af ændret regnskabspraksis	0	9.693.999	9.693.999
<b>Korrigeret saldo pr. 01.10.15</b>	<b>100.000</b>	<b>-16.246.251</b>	<b>-16.146.251</b>
Årets resultat	0	-4.250.176	-4.250.176
Udbytte	0	0	0
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>100.000</b>	<b>-20.496.427</b>	<b>-20.396.427</b>

**5. Langfristede gældsforpligtelser i alt**

	<b>30.09.16</b>	<b>30.09.15</b>
	<b>DKK</b>	<b>DKK</b>
Prioritetsgæld, der forfalder til betaling mere end 5 år efter balancedagen	57.913.529	62.161.529
I alt	57.913.529	62.161.529

**6. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut t.DKK 70.280 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 58.300.