

Ejendomsanpartsselskabet Valby Torvene Boliger

Hammershusgade 9

2100 København Ø

CVR-nr. 28 71 39 67

**Årsrapport for 2017
(13. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 31. maj 2018

Jes Vengard
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	6
Balance 31. december	7
Noter til årsrapporten	9

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Ejendomsanpartsselskabet Valby Torvene Boliger.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2018 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 30. maj 2018

Direktion

Michael Kaa Andersen
direktør

Kurt Kim Petersen
adm. direktør

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsanpartsselskabet Valby Torvene Boliger
Hammershusgade 9
2100 København Ø

CVR-nr.: 28 71 39 67

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017

Hjemsted: København

Direktion

Michael Kaa Andersen, direktør
Kurt Kim Petersen, adm. direktør

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet MA Danmark Holding ApS.

Koncernrapporten for MA Danmark Holding ApS. kan rekvireres på følgende adresse:

I/S Ejendomsinvest
Hammershusgade 9
2100 København Ø

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ved anvendelsen af selskabets regnskabspraksis, jf. særskilt beskrivelse heraf, er det nødvendigt, at ledelsen foretager vurderinger og skøn af, samt opstiller forudsætninger for, den regnskabsmæssige værdi af aktiver og forpligtelser, som ikke umiddelbart kan udledes fra andre kilder. Disse skøn og forudsætninger er baseret på historiske erfaringer og andre relevante faktorer. De faktiske udfald kan afvige fra disse skøn.

De foretagne skøn og underliggende forudsætninger revurderes løbende. Ændringer til foretagne regnskabsmæssige skøn indreges i den regnskabsperiode, hvori ændringer finder sted samt fremtidige regnskabsperiode, hvis ændringer både påvirker den periode, hvori ændringen finder sted, og efterfølgende perioder.

Ledelsen har i løbet af regnskabsåret foretaget følgende regnskabsmæssige skøn og vurderinger, der har haft betydelig indflydelse på årsrapporten.

Finansiell usikkerhed

Der er indgået en stand still-aftale med kreditorerne.

Dagsværdi af ejendomme.

Investeringsejendomme måles i årsrapporten til dagsværdi basert på en normalindtjeningsmodel, idet der ikke er anvendt eksterne vurderingsmænd. Opgørelsen af dagsværdi på investeringsejendomme er baseret på ledelsens skøn.

Opgørelsen af dagsværdier i henhold til en normalindtjeningsmodel tager udgangspunkt i en fastsættelse af det forventede driftsafkast på hver enkelt ejendom. Ejendommenes dagsværdi opgøres herefter ved kapitalisering af driftsafkastet med et afkastkrav, som fastsættes af ledelsen individuelt for hver ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på kr. 139.021, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en negativ egenkapital på kr. 12.182.233.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsanpartsselskabet Valby Torvene Boliger for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2017 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning vedrører huslejeindtægter. Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen for den periode indtægten vedrører.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter selskabets andel af driftsomkostninger, omkostninger til administration, reparation og vedligeholdelse, tab på debitorer m.v.

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.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme 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. Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investeringsjendomme 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. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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 efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
		kr.	kr.
Nettoomsætning		170.271	141.329
Andre eksterne omkostninger		<u>-31.250</u>	<u>-31.875</u>
Bruttoresultat		139.021	109.454
Finansielle omkostninger		<u>0</u>	<u>0</u>
Resultat før skat		139.021	109.454
Skat af årets resultat		<u>0</u>	<u>0</u>
Årets resultat		<u>139.021</u>	<u>109.454</u>
Overført resultat		<u>139.021</u>	<u>109.454</u>
		<u>139.021</u>	<u>109.454</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		<u>1.500.000</u>	<u>1.500.000</u>
Materielle anlægsaktiver	3	<u>1.500.000</u>	<u>1.500.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>1.500.000</u>	<u>1.500.000</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		40.235	33.989
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		<u>45.690</u>	<u>45.690</u>
Tilgodehavender		<u>85.925</u>	<u>79.679</u>
Likvide beholdninger		<u>373.051</u>	<u>262.637</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>458.976</u>	<u>342.316</u>
Aktiver i alt		<u><u>1.958.976</u></u>	<u><u>1.842.316</u></u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		<u>-12.307.233</u>	<u>-12.446.254</u>
Egenkapital	4	<u>-12.182.233</u>	<u>-12.321.254</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder		10.532.163	10.532.163
Anden gæld		<u>3.609.046</u>	<u>3.631.407</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>14.141.209</u>	<u>14.163.570</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>14.141.209</u>	<u>14.163.570</u>
Passiver i alt		<u>1.958.976</u>	<u>1.842.316</u>
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Nærtstående parter og ejerforhold	6		

Noter

1 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Finansiell usikkerhed

Der er indgået en stand still-aftale med kreditorerne.

2 Usikkerhed ved indregning og måling

I Årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17 er følgende usikkerheder væsentlige at bemærke, idet de har haft betydelig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Ved anvendelsen af selskabets regnskabspraksis, jf. særskilt beskrivelse heraf, er det nødvendigt, at ledelsen foretager vurderinger og skøn af, samt opstiller forudsætninger for, den regnskabsmæssige værdi af aktiver og forpligtelser, som ikke umiddelbart kan udledes fra andre kilder. Disse skøn og forudsætninger er baseret på historiske erfaringer og andre relevante faktorer. De faktiske udfald kan afvige fra disse skøn.

De foretagne skøn og underliggende forudsætninger revurderes løbende. Ændringer til foretagne regnskabsmæssige skøn indregnes i den regnskabsperiode, hvori ændringen finder sted samt fremtidige regnskabsperioder, hvis ændringer både påvirker den periode, hvori ændringen finder sted, og efterfølgende perioder.

Ledelsen har i løbet af regnskabsåret foretaget følgende regnskabsmæssige skøn og vurderinger, der har haft betydelig indflydelse på årsrapporten:

Dagsværdi af ejendomme

Investeringsejendomme måles i årsrapporten til dagsværdi baseret på en normalindtjeningsmodel, idet der ikke er anvendt eksterne vurderingsmænd. Opgørelsen af dagsværdi på investeringsejendomme er baseret på ledelsens skøn.

Opgørelsen af dagsværdier i henhold til en normalindtjeningsmodel tager udgangspunkt i en fastsættelse af det forventede driftsafkast på hver enkelt ejendom. Ejendommenes dagsværdi opgøres herefter ved kapitalisering af driftsafkastet med et afkastkrav, som fastsættes af ledelsen individuelt for hver ejendom.

Noter

3 Materielle anlægsaktiver

	Investeringsej endomme
Kostpris 1. januar 2017	<u>1.500.000</u>
Kostpris 31. december 2017	<u>1.500.000</u>
Opskrivninger 1. januar 2017	<u>0</u>
Opskrivninger 31. december 2017	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2017	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	<u><u>1.500.000</u></u>

4 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2017	125.000	-12.446.254	-12.321.254
Årets resultat	<u>0</u>	<u>139.021</u>	<u>139.021</u>
Egenkapital 31. december 2017	<u><u>125.000</u></u>	<u><u>-12.307.233</u></u>	<u><u>-12.182.233</u></u>

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.
Selskabskapitalen består af 125 aktier á nominelt kr. 1.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er givet transport i selskabets tilgodehavender i henhold til lejeaftaler om leje af P-pladser.

Noter

6 Nærtstående parter og ejerforhold

Bestemmende indflydelse

Michael Kaa Andersen
Vedbæk Strandvej 428
2950 Vedbæk

Ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Proark ApS
C/O I/S Ejendomsinvest
Hammershusgade 9
2100 København Ø