

# **Ejendomsanpartsselskabet Valby Torvene Boliger**

**Hammershusgade 9**

**2100 København Ø**

**CVR-nr. 28 71 39 67**

**Årsrapport for 2022  
(18. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 12. juni 2023

---

Jeanette Louw-Reimer  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 12. juni 2023

### **Direktion**

Michael Kaa Andersen  
direktør

Kurt Kim Petersen  
direktør

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Ejendomsanpartsselskabet Valby Torvene Boliger  
Hammershusgade 9  
2100 København Ø

CVR-nr.: 28 71 39 67

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022

Hjemsted: København

### Direktion

Michael Kaa Andersen, direktør  
Kurt Kim Petersen, direktør

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

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

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på kr. 3.255.907, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en negativ egenkapital på kr. 8.123.603. Årets resultat er positivt påvirket af nedskrivning på gæld.

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:

#### Finansiell usikkerhed

Der er indgået en stand still-aftale med kreditorerne.

#### Dagsværdi af ejendomme.

Investerings ejendomme 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.

Selskabet har tabt mere end 50% af egenkapitalen, og bestyrelsen vil redegøre for selskabets økonomiske stilling på en generalforsamling og stille forslag om fornødne foranstaltninger.

## **Ledelsesberetning**

### **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 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022 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**

### **Bruttofortjeneste**

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpe-materialer og andre eksterne omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

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

### 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 finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### 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

Grunde og bygninger, indretning af lejede lokaler, produktionsanlæg og maskiner, andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

Øvrige bygninger	30 år	20 %
Produktionsanlæg og maskiner	3 år	25 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7 år	5-10 %
Indretning af lejede lokaler	20 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **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.

### **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>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>3.258.595</b>	<b>71.930</b>
Finansielle omkostninger	1	<u>-2.688</u>	<u>-3.870</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>3.255.907</u></b>	<b><u>68.060</u></b>
Overført resultat		<u>3.255.907</u>	<u>68.060</u>
		<b><u>3.255.907</u></b>	<b><u>68.060</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsjendomme	2	<u>1.500.000</u>	<u>1.500.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>1.500.000</u></b>	<b><u>1.500.000</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>1.500.000</u></b>	<b><u>1.500.000</u></b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		<u>46.486</u>	<u>46.486</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>46.486</u></b>	<b><u>46.486</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>41.536</u></b>	<b><u>299.074</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>88.022</u></b>	<b><u>345.560</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>1.588.022</u></b>	<b><u>1.845.560</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		<u>-8.248.603</u>	<u>-11.504.510</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>-8.123.603</u></b>	<b><u>-11.379.510</u></b>
Modtagne forudbetalinger fra kunder		<u>1.166</u>	<u>1.166</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.166</u></b>	<b><u>1.166</u></b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		9.694.400	10.019.400
Anden gæld		<u>16.059</u>	<u>3.204.504</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>9.710.459</u></b>	<b><u>13.223.904</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>9.711.625</u></b>	<b><u>13.225.070</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>1.588.022</u></b>	<b><u>1.845.560</u></b>
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	3		
Usikkerhed ved indregning og måling	4		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2022	125.000	-11.504.510	-11.379.510
Årets resultat	0	3.255.907	3.255.907
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>-8.248.603</u></b>	<b><u>-8.123.603</u></b>

## Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	kr.	kr.
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>2.688</u>	<u>3.870</u>
	<u><b>2.688</b></u>	<u><b>3.870</b></u>
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>		Investeringsej endomme
		<u>1.500.000</u>
Kostpris 1. januar 2022		<u>1.500.000</u>
Kostpris 31. december 2022		<u>1.500.000</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>		<u><b>1.500.000</b></u>
<b>3 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)</b>		
Finansiell usikkerhed		
Der er indgået en stand still-aftale med kreditorerne.		

## Noter

### 4 Usikkerhed ved indregning og måling

I Årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 er følgende usikkerheder væsentlige at bemærke, idet de har haft betydelige 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.

Investerings ejendomme 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 normal indtjeningsmodel 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.