

# **Ejendomsanpartsselskabet Valby Torvene Boliger**

**Hammershusgade 9**

**2100 København Ø**

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

**Årsrapport for 2019  
(15. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalfor-  
samling den 20. august 2020



---

Jes Vengard  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
<b>Årsregnskab</b>	
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 2019 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 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

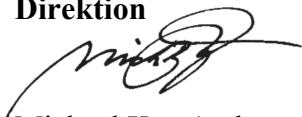
Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2020 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 14. august 2020

### 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 2019

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 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.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et overskud på kr. 236.344, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en negativ egenkapital på kr. 11.454.408.

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 tilforetagne 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 investerings ejendomme 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.

### 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 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2019 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>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
<b>Nettoomsætning</b>		<b>158.076</b>	<b>175.662</b>
Andre eksterne omkostninger		<u>-139.789</u>	<u>335.332</u>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>18.287</b>	<b>510.994</b>
Finansielle omkostninger		<u>-1.111</u>	<u>-19.513</u>
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>17.176</b>	<b>491.481</b>
Ekstraordinære indtægter		<u>219.168</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>236.344</b>	<b>491.481</b>
Skat af årets resultat		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>236.344</u></b>	<b><u>491.481</u></b>
Overført resultat		<u>236.344</u>	<u>491.481</u>
		<b><u>236.344</u></b>	<b><u>491.481</u></b>



**Balance 31. december**

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		<u>1.500.000</u>	<u>1.500.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<u><b>1.500.000</b></u>	<u><b>1.500.000</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>1.500.000</b></u>	<u><b>1.500.000</b></u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	279
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		<u>46.486</u>	<u>45.690</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>46.486</b></u>	<u><b>45.969</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>342.521</b></u>	<u><b>107.625</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>389.007</b></u>	<u><b>153.594</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>1.889.007</b></u></u>	<u><u><b>1.653.594</b></u></u>

**Balance 31. december**

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		<u>-11.579.408</u>	<u>-11.815.752</u>
<b>Egenkapital</b>	4	<b><u>-11.454.408</u></b>	<b><u>-11.690.752</u></b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		10.140.163	10.132.163
Anden gæld		<u>3.203.252</u>	<u>3.212.183</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>13.343.415</u></b>	<b><u>13.344.346</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>13.343.415</u></b>	<b><u>13.344.346</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>1.889.007</u></b>	<b><u>1.653.594</u></b>
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Nærtstående parter og ejerforhold	5		

## 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 01.01.19 - 31.12.19 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.

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 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.

### 3 Materielle anlægsaktiver

	Investeringsejendomme
Kostpris 1. januar 2019	1.500.000
Kostpris 31. december 2019	1.500.000
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<b>1.500.000</b>

## Noter

### 4 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	125.000	-11.815.752	-11.690.752
Årets resultat	0	236.344	236.344
<b>Egenkapital 31. december 2019</b>	<b>125.000</b>	<b>-11.579.408</b>	<b>-11.454.408</b>

Virksomhedskapitalen består af 125 aktier à nominelt kr. 1.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen i de seneste 5 år.

### 5 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 virksomhedskapitalen:

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

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er blevet underskrevet ved hjælp af IntraNote Signing.  
Underskrivernes identitet er blevet registreret, og underskriverne står opført nedenfor.

Med min underskrift bekræfter jeg indhold og datoer i dette dokument

## Michael Brag

På vegne af: Michael Kaa Andersen

ID: f401bb34-4c0f-3ea6-ffd2-7ccccfd270e7

Dato: 2020-08-25 08:02 (UTC)



## Jes Venggaard

ID: 2d66b493-b515-8b9e-6aa0-7a2b28a087b8

Dato: 2020-08-20 09:10 (UTC)



## Kurt Kim Petersen

ID: 5c5c4116-d97f-a8ad-ab23-10597171904b

Dato: 2020-08-25 07:48 (UTC)

