

ACCOUNTA

Høffdingsvej 32-36, 2500 Valby ApS

Årsrapport 2015/16

CVR.Nr. 29 14 51 72

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling,  
den 15. oktober 2016

---

Jesper Egefæld Schimming

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet	2
<b>Ledelsesberetning mv.</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. maj 2015 - 30. april 2016</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5 - 7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Noter	11 - 14

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015/16 for Høffdingsvej 32-36, 2500 Valby ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Valby, den 15. oktober 2016

### **Direktion:**

Henrik Egefeld Schimming  
Direktør

### **Bestyrelse:**

Jesper Egefeld Schimming

Henrik Egefeld Schimming

Lars Rauschenberg Reimers

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet**

### **Til kapital ejeren i Høffdingsvej 32-36, 2500 Valby ApS**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Høffdingsvej 32-36, 2500 Valby ApS for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Fortsættes

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Supplerende oplysninger vedrørende forhold i årsregnskabet

Uden at det har påvirket vor konklusion henleder vi opmærksomheden på oplysningerne i note 10 om indregning og måling af grunde og bygninger. Det fremgår heraf, at der er usikkerhed forbundet med måling af grunde og bygninger.

Uden at det har påvirket vor konklusion henleder vi opmærksomheden på oplysningerne i note 11, hvori ledelsen redegør for forventningerne til selskabets fremtidige virke samt ledelsens forventninger til at have den fornødne likviditet til rådighed i regnskabsåret 2016/17. Selskabets fortsatte drift er betinget af, at selskabets kreditfaciliteter opretholdes og eventuelt udvides i takt med behovet herfor. Selskabet har aflagt regnskabet med fortsat drift for øje, og vi har ikke fundet grundlag for at aflægge en anden vurdering heraf, men skal gøre opmærksom på usikkerheden.

Næstved, den 15. oktober 2016

*Accounta*  
*statsautoriseret revisionsanpartsselskab*

Ivan Kjeldsen  
statsautoriseret revisor

(CVR.Nr. 30 61 37 91)

## Selskabsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Høffdingsvej 32-36, 2500 Valby ApS Høffdingsvej 34 2500 Valby
	CVR.Nr.: 29 14 51 72
	Hjemsted: Valby
	Regnskabsår: 1. maj - 30. april
<b>Aktivitet</b>	Selskabets hovedaktivitet har i regnskabsåret bestået i investering i og udlejning af fast ejendom.
<b>Direktion</b>	Henrik Egefild Schimming
<b>Bestyrelse</b>	Jesper Egefild Schimming Henrik Egefild Schimming Lars Rauschenberg Reimers
<b>Revisorforbindelse</b>	Accounta statsautoriseret revisionsanpartsselskab Slagelsevej 25A 4700 Næstved

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktivitet**

Selskabets hovedaktivitet består i investering i fast ejendom.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatet i året svarer til forventningerne.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Grunde og bygninger måles til dagsværdi. Det regnskabsmæssige skøn over dagsværdi er behæftet med usikkerhed.

### **Fortsat drift**

Selskabets fortsatte drift er betinget af, at selskabet har den fornødne likviditet til rådighed.

Som det fremgår af note 11 er det en forudsætning for fortsat drift, at selskabets kreditfaciliteter opretholdes på uændrede vilkår, og eventuelt udvides i takt med behovet herfor. Det er ledelsens opfattelse, at dette er tilfældet.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabpraksis som foregående år.

Om den anvendte regnskabspraksis kan i øvrigt oplyses følgende:

### 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.

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.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.



## Anvendt regnskabspraksis, fortsat

### Bruttoresultat

I bruttoresultat er sammendraget regnskabsposterne nettoomsætning, ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skatter

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

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris.

Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi. Dagsværdien er udtryk for ejendommens salgsværdi på sammenlignelige ejendomme på et velfungerende marked, Hvis der ikke eksisterer et sammenligneligt marked, opgøres ejendommens dagsværdi ved hjælp af relevant kapitalværdi/afkastbaseret model. Efterfølgende værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Den anvendte model til opgørelse af dagsværdien tager udgangspunkt i en fastsættelse af det forventede driftsafkast på ejendommen, hvor der tages hensyn til aktuelle og forventede lejeindtægter, driftsomkostninger på ejendommen samt vedligeholdelsesomkostninger.

Ejendommens dagsværdi opgøres herefter ved kapitalisering af driftsafkastet med et afkastkrav, som fastsættes af ledelsen individuelt for hver ejendom, under hensyn til beliggenhed, den pågældende ejendomstype samt udviklingen i markedsf forholdene.

## Anvendt regnskabspraksis, fortsat

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives efter en individuel vurdering til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen.

### Skyldig skat 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for den samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning er gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser forbundet med investeringsejendomme indregnes til dagsværdi, hvis investerikgsejendommen måles til dagsværdi.

Øvrige gældsforpligtelser måles til den nominelle restgæld på balancedagen.

## Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

<u>Note</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	<u>Kr.</u>	<u>Kr.</u>
1 <b>Bruttoresultat</b>	2.200.817	3.972.899
2 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>-3.600.000</u>
Resultat af ordinær primær drift	2.200.817	372.899
3 Finansielle indtægter	0	3.853.125
4 Finansielle omkostninger	<u>-1.993.343</u>	<u>-1.556.408</u>
Ordinært resultat før skat	207.474	2.669.616
5 Skat af årets resultat	<u>0</u>	<u>-1.473.400</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b><u>207.474</u></b>	<b><u>1.196.216</u></b>

## Forslag til resultatdisponering

Udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført resultat	<u>207.474</u>	<u>1.196.216</u>
Disponeret i alt	<b><u>207.474</u></b>	<b><u>1.196.216</u></b>

## Balance pr. 30. april - Aktiver

<u>Note</u>	<u>30/04 2016</u>	<u>30/4 2015</u>
	Kr.	Kr.
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>		
2 Grunde og bygninger	84.400.000	84.400.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>84.400.000</b>	<b>84.400.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b>84.400.000</b>	<b>84.400.000</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		
Andre tilgodehavender	1.068.094	5.671.368
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>1.068.094</b>	<b>5.671.368</b>
Likvide beholdninger	533.078	8.640
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<b>533.078</b>	<b>8.640</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b>1.601.172</b>	<b>5.680.008</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>86.001.172</b>	<b>90.080.008</b>

## Balance pr. 30. april - Passiver

<u>Note</u>	<u>30/04 2016</u>	<u>30/4 2015</u>
	Kr.	Kr.
<b>P A S S I V E R</b>		
<b>EGENKAPITAL</b>		
6 Selskabskapital	500.000	500.000
6 Overført resultat	1.823.053	1.615.579
	<u>2.323.053</u>	<u>2.115.579</u>
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>		
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE</b>		
3 Udskudt skat	0	1.473.400
	<u>0</u>	<u>1.473.400</u>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE I ALT</b>		
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>		
7 Gæld til realkreditinstitutter	73.690.803	73.690.803
7 Anden langfristet gæld	5.025.000	3.370.311
Deposita	2.673.206	1.337.297
	<u>81.389.009</u>	<u>78.398.411</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	0	1.629.689
Gæld til tilknyttede virksomheder	332.579	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.217.119	5.249.957
4 Selskabsskat	358.223	358.223
Anden gæld	381.189	854.749
	<u>2.289.110</u>	<u>8.092.618</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		
	<u>83.678.119</u>	<u>86.491.029</u>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>		
<b>P A S S I V E R I A L T</b>		
	<u>86.001.172</u>	<u>90.080.008</u>
8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## Noter

### 1. Personalemkostninger

Selskabet har ud over direktionen ingen ansatte. Direktionen er ulønnet.

### 2. Grunde og bygninger

	Grunde og bygninger
Bogført værdi 1. maj 2015	84.400.000
Årets værdiregulering	0
Korrigeret værdi 1. januar 2014	84.400.000
Overført til salgsbeholdning	-84.400.000
Bogført værdi 30. april 2016	<u>0</u>
Kostpris 30. april 2016	131.517.018
Akkumulerede værdireguleringer 30. april 2016	-47.117.018
Overført til salgsbeholdning	-84.400.000
Bogført værdi 30. april 2016	<u>0</u>

Grunde og bygninger søges afhændet til en vurderet handelspris, som overstiger den bogførte værdi.

### 3. Finansielle indtægter

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
Heraf renteindtægter vedrørende tilknyttede virksomheder	<u>0</u>	<u>0</u>

### 4. Finansielle omkostninger

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
Heraf renteomkostninger vedrørende tilknyttede virksomheder	<u>0</u>	<u>0</u>

## Noter, fortsat

<b>5. Selskabsskat</b>	<b>2015/16</b>	<b>2014/15</b>
Aktuel skat af årets resultat	0	0
Ændring i udskudt skat	0	1.473.400
Skat af årets resultat	<u>0</u>	<u>1.473.400</u>

## 6. Egenkapital

	Aktiekapital	Overført resultat	Forslag til udbytte	I ALT
Egenkapital 1. maj 2015	500.000	1.615.579	0	2.115.579
Udbetalt udbytte			0	0
Forslag til resultatdisponering		207.474	0	207.474
Egenkapital 30. april 2016	<u>500.000</u>	<u>1.823.053</u>	<u>0</u>	<u>2.323.053</u>

Der er de seneste 5 år ikke sket ændringer i aktiekapitalen.

## 7. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfalder inden 1 år	Forfalder 2-5 år	Forfalder efter 5 år	Gæld i alt
Realkreditlån	0	16.000.000	57.691.000	73.691.000
	<u>0</u>	<u>16.000.000</u>	<u>57.691.000</u>	<u>73.691.000</u>

## 8. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

### *Eventualforpligtelser*

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med øvrige koncernselskaber. Selskabet hæfter fra og med regnskabsåret 2013 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat.

## **Noter, fortsat**

### **9. Pantsætninger og sikkerhedstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 73.691 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2016 udgør 84.400 tkr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 15.000 tkr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

### **10. Usikkerhed ved indregning og måling**

Grunde og bygninger måles til dagsværdi.

Fastlæggelse af dagsværdien sker på baggrund af en tilbagediskonteret værdi af forventede betalingsstrømme. Ejendommen søges afhændet til en værdi, som ifølge en ekstern mægler vurdering overstiger den bogførte værdi.

Måling af den forventede salgsværdi er behæftet med usikkerhed.

### **11. Forventninger til fremtiden**

Det er en forudsætning for selskabets evne til at fortsætte driften, at selskabets kreditfaciliteter opretholdes på uændrede vilkår, og eventuelt udvides i takt med behovet herfor.

Den eksisterende belåning har haft en været afdragsfri i en periode, som udløber i 2016. Der pågår forhandlinger med långiver om en hel eller delvis forlængelse af afdragsfriheden.

Det er ledelsens opfattelse, at forhandlingerne om en omlægning af kreditfaciliteterne afsluttes med et positivt resultat, eller at ejendommen afhændes til en salgspris, som overstiger den bogførte værdi.

På baggrund heraf aflægges regnskabet med fortsat drift for øje.