

## VIRUMGÅRDSVEJ 17 ApS

Virumgårdsvej 17A  
2830 Virum  
CVR-nr. 29 92 98 74

### Årsrapport for 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. maj 2024.

---

Claus Harald Moldow  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023</b>	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2023 for VIRUMGÅRDSVEJ 17 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Virum, den 31. maj 2024

### Direktion

Claus Harald Moldow

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

## Til kapitalejerne i VIRUMGÅRDSVEJ 17 ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for VIRUMGÅRDSVEJ 17 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### 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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Brøndby, den 31. maj 2024

### **ALBJERG**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 35 38 28 79

Anders Salomonsen

statsautoriseret revisor  
mne40143

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

VIRUMGÅRDSVEJ 17 ApS  
Virumgårdsvej 17A  
2830 Virum

CVR-nr.: 29 92 98 74

Regnskabsår: 1. januar - 31. december  
17. regnskabsår

**Direktion**

Claus Harald Moldow

**Revision**

ALBJERG  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Ringager 4C, 2. th.  
2605 Brøndby

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive investeringsvirksomhed, herunder investering i ejendomme samt udlejning heraf, samt anden hermed beslægtet virksomhed efter ledelsens skøn.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

### Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2023 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 926.825 kr. mod 925.813 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 701.502 kr. mod 688.622 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>926.825</b>	<b>925.813</b>
Andre finansielle indtægter	45.823	0
Øvrige finansielle omkostninger	-72.046	-44.294
<b>Resultat før skat</b>	<b>900.602</b>	<b>881.519</b>
2 Skat af årets resultat	-199.100	-192.897
<b>Årets resultat</b>	<b>701.502</b>	<b>688.622</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	701.502	688.622
<b>Disponeret i alt</b>	<b>701.502</b>	<b>688.622</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		2023	2022
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Investeringsejendomme	10.000.000	10.000.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>10.000.000</u>	<u>10.000.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>10.000.000</u></b>	<b><u>10.000.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Likvide beholdninger	<u>1.198.348</u>	<u>2.246.958</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>1.198.348</u></b>	<b><u>2.246.958</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>11.198.348</u></b>	<b><u>12.246.958</u></b>

## Balance 31. december

---

Passiver	2023	2022
Note	kr.	kr.
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	500.000	500.000
Overført resultat	8.716.352	8.014.850
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>9.216.352</b>	<b>8.514.850</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	637.626	637.626
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>637.626</b>	<b>637.626</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	754.629	2.279.209
Deposita	266.532	256.050
4 Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.021.161	2.535.259
4 Kortfristet del af langfristet gæld	63.058	170.249
Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.000	22.000
Selskabsskat	109.100	100.788
Anden gæld	131.051	266.186
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	323.209	559.223
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.344.370</b>	<b>3.094.482</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>11.198.348</b>	<b>12.246.958</b>
1 Usikkerhed ved indregning eller måling		
5 Oplysninger om dagsværdi		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## Egenkapitaloppgørelse

---

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført re- sultat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital 1. januar 2022	500.000	7.326.228	7.826.228
Årets overførte overskud eller underskud	0	688.622	688.622
Egenkapital 1. januar 2023	500.000	8.014.850	8.514.850
Årets overførte overskud eller underskud	0	701.502	701.502
	<b>500.000</b>	<b>8.716.352</b>	<b>9.216.352</b>

## Noter

---

	2023 kr.	2022 kr.
<b>1. Usikkerhed ved indregning eller måling</b>		
Vurderingen af ejendommenes dagsværdi pr. 31. december 2023 er fastlagt af selskabets ledelse ved anvendelse af afkastbaserede værdiansættelsesmodeller.		
Afkastkravet, der er lagt til grund for fastsættelse af ejendommens dagsværdi er oplyst i note 3, hvor tilder henvises.		
Særlige risici:		
Til selskabets aktivitet er der knyttet en række risikofaktorer, hvoraf de væsentligste er fastsættelse af ejendommenes dagsværdi og kapitalfremskaffelse, som følge af usikkerhed på ejendoms- og finans markederne.		
Drifts- og markedsrisici:		
Det er vanskeligt at prognosticere de faktuelle ejendoms- og markedsforhold over en årrække, hvorfor det må forventes, at den faktiske drift i en eller flere henseender vil forløbe anderledes, i såvel positiv som negativ retning, end forudsat i forbindelse med fastsættelse af ejendommenes dagsværdi.		
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	199.100	194.788
Regulering af tidligere års skat	0	-1.891
	<u>199.100</u>	<u>192.897</u>

## Noter

	31/12 2023 kr.	31/12 2022 kr.
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2023	7.127.803	7.127.803
<b>Kostpris 31. december 2023</b>	<b>7.127.803</b>	<b>7.127.803</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2023	2.872.197	2.872.197
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2023</b>	<b>2.872.197</b>	<b>2.872.197</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b>10.000.000</b>	<b>10.000.000</b>

Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til en dagsværdi på kr. 10.000.000 ved anvendelse af en afkastgrad på 9,72 %.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

### Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommen udgør 10.000 t.kr. pr. 31. december 2023. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point for ejendommen vil dagsværdien falde med 577 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point for ejendommen vil medføre en stigning i dagsværdien på 680 t.kr.

## 4. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2023 kr.	Kortfristet del af lang- fristet gæld kr.	Langfristet gæld 31/12 2023 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	817.687	63.058	754.629	480.897
Deposita	266.532	0	266.532	0
	<b>1.084.219</b>	<b>63.058</b>	<b>1.021.161</b>	<b>480.897</b>

## Noter

---

	<u>31/12 2023</u> kr.	<u>31/12 2022</u> kr.
<b>5. Oplysninger om dagsværdi</b>		<b>Investerings- ejendomme</b> kr.
Dagsværdi 31. december 2023		<u>10.000.000</u>

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 818 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 10.000 t.kr.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for VIRUMGÅRDSVEJ 17 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### 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 kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der 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

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### 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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

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 samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Claus Harald Moldow

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Claus Harald Moldow

Direktør

ID: 67035218-aa21-4d94-81c4-de507cb6d6ad

Tidspunkt for underskrift: 31-05-2024 kl.: 10:31:07

Underskrevet med MitID



## Claus Harald Moldow

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Claus Harald Moldow

Dirigent

ID: 67035218-aa21-4d94-81c4-de507cb6d6ad

Tidspunkt for underskrift: 31-05-2024 kl.: 10:31:07

Underskrevet med MitID



## Anders Salomonsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Anders Christian Salomonsen

Revisor

ID: 8b4d1b96-aa46-48fe-836a-9ae8c297850c

CVR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 03-06-2024 kl.: 13:35:47

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 847277mHjqS251819608

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).