



**B a a g ø e | S c h o u**  
statsautoriseret revisionsaktieselskab

**Virksomhedskapital A/S**  
**Lindevangs Allé 4, 2000 Frederiksberg**  
**CVR-nr. 30 36 40 90**

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den **18/5** 2018

  
Bjarne Albrechtsen

Dirigent



## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning .....	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	3-5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger .....	6
Ledelsesberetning .....	7
<b>Årsregnskab 1. januar ~ 31. december 2017</b>	
Anvendt regnskabspraksis .....	8-10
Resultatopgørelse .....	11
Balance .....	12-13
Noter .....	14-15



## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for perioden 1. januar – 31. december 2017 for Virksomhedskapital A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med Årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.


Frederiksberg, den 1. maj 2018

Direktion:

  
Bjarne Albrechtsen

Bestyrelse

  
Bjarne Albrechtsen

  
Jeanne Wire Albrechtsen  
(formand)

  
Nadia Wire Albrechtsen



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Virksomhedskapital A/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Virksomhedskapital A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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 for 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 regnskabsbrugerne 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:

- 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.

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.

København, den 1. maj 2018

**Baagøe Schou**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

CVR 21 14 81 48



Søren Larsen

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. 10850



## Selskabsoplysninger

**Selskab:** Virksomhedskapital A/S  
Lindevangs Allé 4  
2000 Frederiksberg

CVR-nr.: 30 36 40 90  
Stiftet: 22. marts 2007  
Hjemsted: Frederiksberg  
Regnskabsår: 1. januar – 31. december

**Direktion:** Bjarne Albrechtsen

**Bestyrelse:** Jeanne Wire Albrechtsen, formand  
Nadia Wire Albrechtsen  
Bjarne Albrechtsen

**Revision:** Baagøe Schou  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Fiolstræde 44, 3.th.  
1171 København K



## Ledelsesberetning

### Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter er udlejning af fast ejendom.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendom er målt og værdiansat i henhold til en afkastbaseret vurdering.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

### Fremtiden

Der forventes en tilfredsstillende aktivitet og resultat for det kommende år.





## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsgrundlag

Årsregnskabet for Virksomhedskapital A/S for perioden 1. januar - 31. december 2017 er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder, med tilvalg fra højere regnskabsklaser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet er aflagt i kr.

### 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. Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold der eksisterede på balancedagen.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste omfatter periodens lejeindtægter fra såvel erhvervslejemål som boliglejemål med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægterne omfatter periodens lejeindtægter.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger til administration og vedligeholdelse.

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab.

#### Skat af årets resultat

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.



## Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendom måles til skønnet dagsværdi, opgjort på følgende grundlag:

Ejendommen måles ved anvendelse af en afkastbaseret cash-flow model, hvor de fremtidige pengestrømme ved ejerskab af investeringsejendommen tilbagediskonteres.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, tillægges anskaffelsessummen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber udgiftsføres i resultatopgørelsen under andre eksterne omkostninger.

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 årlige måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger for investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer føres via resultatopgørelsen. Nettoværdireguleringer af investeringsejendomme med fradrag af udskudt skat føres via resultatopgørelsen til frie reserver under egenkapitalen.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi med fradrag for nedskrivning til imødegåelse af forventet tab.

#### Værdipapirer

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede obligationer, er måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs.

#### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

#### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.



## Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen, baseret for den for indværende år anvendte skattesats på 22,0 %.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres.

Selskabet er sambeskattet med øvrige koncernselskaber. Der foretages udligning via sambeskatningsbidrag, når et koncernselskab udnytter andre koncernselskabers skattemæssige underskud eller overtager andre koncernselskabers skatteforpligtelser.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris. Eventuelle værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.



**Resultatopgørelse for perioden  
1. januar - 31. december**

		<u>2016</u>
Note		
1	<b>Bruttoresultat</b> .....	<b>82.332</b> <b>-800</b>
5	Værdiregulering af investeringsejendom til markedsværdi ...	4.925.340      0
2	Finansielle indtægter .....	18.762      50.431
3	Finansielle omkostninger .....	<u>-236.222</u> <u>-811</u>
	<b>Resultat før skat</b> .....	<b>4.790.212</b> <b>48.820</b>
4	Skat af årets resultat .....	<u>-1.049.774</u> <u>0</u>
	<b>Årets resultat</b> .....	<u><b>3.740.438</b></u> <u><b>48.820</b></u>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Udbytte for regnskabsåret .....	0      0
	Overført resultat .....	<u>3.740.438</u> <u>48.820</u>
	<b>Disponeret i alt</b> .....	<u><b>3.740.438</b></u> <u><b>48.820</b></u>

## Balance pr. 31. december

Note			<u>2016</u>
	<b>Aktiver</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
5	Investeringsejendom .....	<u>13.000.000</u>	<u>0</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>	<b><u>13.000.000</u></b>	<b><u>0</u></b>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavende selskabsskat .....	82.764	0
	Værdipapirer .....	0	344.665
	Andre tilgodehavender .....	86.256	0
	Likvide beholdninger .....	<u>59.763</u>	<u>20.138</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>	<b><u>228.783</u></b>	<b><u>365.309</u></b>
	<b>Aktiver i alt .....</b>	<b><u>13.228.783</u></b>	<b><u>365.309</u></b>

## Balance pr. 31. december

Note		<u>2016</u>
	<b>Passiver</b>	
6	<b>Egenkapital</b>	
	Selskabskapital .....	500.000      500.000
	Overført resultat .....	3.594.862      -145.576
	Foreslået udbytte for regnskabsåret .....	<u>0</u> <u>0</u>
	<b>Egenkapital i alt .....</b>	<b><u>4.094.862</u></b> <b><u>354.424</u></b>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	
	Udskudt skat .....	<u>1.132.538</u> <u>0</u>
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	
	Gæld, tilknyttede virksomheder .....	7.762.883      9.885
	Deposita .....	<u>225.000</u> <u>0</u>
		<b><u>7.987.883</u></b> <b><u>9.885</u></b>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	
	Skyldig selskabsskat .....	0      0
	Anden gæld .....	<u>13.500</u> <u>1.000</u>
		<u>13.500</u> <u>1.000</u>
	<b>Hensatte forpligtelser og gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b><u>9.133.921</u></b> <b><u>10.885</u></b>
	<b>Passiver i alt .....</b>	<b><u>13.228.783</u></b> <b><u>365.309</u></b>
7	Pantsætninger, sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser	



## Noter

### 1 Bruttofortjeneste

Selskabets ledelse har af konkurrencemæssige hensyn besluttet ikke at oplyse omsættin-  
gens størrelse. Der har i regnskabsåret været ansat en ulønnet direktør.

		<u>2016</u>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter, pengeinstitutter .....	0	0
Andre finansielle indtægter .....	<u>18.762</u>	<u>50.431</u>
	<u><b>18.762</b></u>	<u><b>50.431</b></u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Andre gebyrer, renter og kurstab .....	223.222	725
Tilknyttede virksomheder .....	<u>13.000</u>	<u>86</u>
	<u><b>236.222</b></u>	<u><b>811</b></u>
<b>4 Skat</b>		
Beregnet sambeskatningsbidrag af årets skattepligtige Indkomst, indtægt .....	82.764	0
Regulering af udskudt skat, udgift .....	-1.132.538	0
Regulering af skat vedrørende tidligere år .....	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u><b>-1.049.774</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>5 Materielle anlægsaktiver</b>		Investerings- ejendom
Kostpris 1. januar 2017 .....		0
Årets tilgang .....		8.074.660
Årets afgang .....		<u>0</u>
Kostpris 31. december 2017 .....		<u>8.074.660</u>
Værdiregulering 1. januar 2017 .....		0
Værdiregulering i året .....		<u>4.925.340</u>
Værdiregulering 31. december 2017 .....		<u>4.925.340</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017 .....</b>		<u><b>13.000.000</b></u>
Offentlig ejendomsvurdering 1. oktober 2017 .....		<u><b>5.700.000</b></u>

## Noter

### 6 Egenkapital

	<u>1/1-2017</u>	<u>Udbetalt udbytte</u>	<u>Forslag til resultatdisp.</u>	<u>31/12-2017</u>
Selskabskapital .....	500.000	0	0	500.000
Overført resultat .....	-145.576	0	3.740.438	3.594.862
Henlagt til udbytte .....	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u><b>354.424</b></u>	<u><b>0</b></u>	<u><b>3.740.438</b></u>	<u><b>4.094.862</b></u>

Selskabskapitalen er opdelt i aktier á kr. 1.000 eller multipla heraf.

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen de seneste 5 år.

Følgende aktionærer er registreret med mere end 5 % ejerandel:

Revisionsfirmaet Albrechtsen Holding 1 Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab.

### 7 Pantsætninger, sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Revisionsfirmaet Albrechtsen Holding 1 Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor ifølge selskabsskattelovens regler herom fra og med 1. juli 2012 for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Herudover har selskabet ingen eventualforpligtelser.