



CHRISTENSEN  
KJÆRULFF

PERSONLIGT ENGAGEMENT

STATSAUTORISERET  
REVISIONSAKTIESELSKAB

CVR: 15 91 56 41

STORE KONGENSGADE 68  
1264 KØBENHAVN K

TLF: 33 30 15 15  
E-MAIL: CK@CK.DK  
WEB: WWW.CK.DK

**Vojensvej 11 ApS**  
**Vojensvej 11, 2610 Rødovre**

**CVR nr. 31270839**

**1. oktober 2015 - 30. september 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den / 2017

Mads Grønberg

dirigent



## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning.....	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	3 - 5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning .....	6
<b>Årsrapport 1. oktober 2015 - 30. september 2016</b>	
Anvendt regnskabspraksis .....	7 - 9
Resultatopgørelse .....	10
Balance .....	11 - 12
Noter .....	13

### Selskabets adresse

Vojensvej 11 ApS  
c/o Tresor Property A/S  
Vojensvej 11  
2610 Rødovre



## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015/16 for Vojensvej 11 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødovre, den 10. marts 2017

**Direktion**

Mads Grønberg



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i Vojensvej 11 ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Vojensvej 11 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, 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. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 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.



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

### 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.



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

### 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 10. marts 2017

**CHRISTENSEN KJÆRULFF**  
STATSAUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB  
CVR - nr. 15915641

**John Mikkelsen**  
Statsautoriseret revisor



## Ledelsesberetning

### Hovedaktiviteter

Selskabets formål er drift af en udlejningsejendom beliggende Vojensvej 11, 2610 Rødovre.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør t.kr. 992 efter skat og egenkapitalen udgør t.kr. 7.997 pr. balancedagen.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Ledelsen forventer ligeledes et positivt resultat for det kommende år.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Vojensvej 11 ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

### Generelt om indregning om 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 risici og tab, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved udlejning af selskabets ejendom indregnes i resultatopgørelsen ved forfald.

### Bruttofortjeneste

I bruttofortjenesten indgår modtagne huslejer med fradrag af omkostninger forbundet med drift af ejendommen.

### Finansielle poster

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 realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.





## Anvendt regnskabspraksis - fortsat

### 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.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Ejendommen værdiansættes til dagsværdi. Værdiansættelsen er foretaget efter den afkast-baserede metode, hvor udgangspunktet tages i det budgetterede resultat for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres som værende enkeltstående hændelser. Afkastkravet fastsættes ud fra markedsforholdene for den pågældende ejendomstype. Værdiregulering i forhold til ejendommens anskaffelsesværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### 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.

### Skyldig skat og udskudt skat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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 samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvis nedsat fra 25% til 22%, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.



## Anvendt regnskabspraksis - fortsat

### BALANCEN - fortsat

#### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.



## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	2015/16	2014/15
	kr.	kr.
Bruttofortjeneste.....	1.963.386	1.428.404
<b>Driftsresultat.....</b>	<b>1.963.386</b>	<b>1.428.404</b>
Regulering af ejendom til dagsværdi.....	0	1.165.858
	<u>1.963.386</u>	<u>2.594.262</u>
Finansielle indtægter.....	0	846.568
1 Finansielle omkostninger.....	659.759	640.258
<b>Resultat før skat.....</b>	<b>1.303.627</b>	<b>2.800.572</b>
2 Skat af årets resultat.....	311.776	279.224
	<u>311.776</u>	<u>279.224</u>
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>	<b>991.851</b>	<b>2.521.348</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Udbytte for regnskabsåret.....	0	0
Overført resultat.....	991.851	2.521.348
<b>Disponeret i alt.....</b>	<b>991.851</b>	<b>2.521.348</b>

**Balance 30. september****AKTIVER**

	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Ejendom.....	32.000.000	32.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>32.000.000</b>	<b>32.000.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT.....</b>	<b>32.000.000</b>	<b>32.000.000</b>
Periodeafgrænsningsposter.....	0	78.864
Mellemregning tilknyttede selskaber.....	143.975	0
Andre tilgodehavender.....	0	14.375
<b>Tilgodehavender.....</b>	<b>143.975</b>	<b>93.239</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>	<b>495.355</b>	<b>15.384</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT.....</b>	<b>639.330</b>	<b>108.623</b>
<b>AKTIVER I ALT.....</b>	<b>32.639.330</b>	<b>32.108.623</b>

**Balance 30. september****PASSIVER**

	2015/16	2014/15
	kr.	kr.
<b>Anpartskapital</b> .....	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
3 <b>Overført resultat</b> .....	<u>7.872.124</u>	<u>6.880.273</u>
<b>Forslag til udbytte</b> .....	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>EGENKAPITAL I ALT</b> .....	<u><b>7.997.124</b></u>	<u><b>7.005.273</b></u>
Udskudt skat.....	1.637.824	1.482.102
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT</b> .....	<u><b>1.637.824</b></u>	<u><b>1.482.102</b></u>
Gæld til kreditinstitutter.....	0	78.874
Kreditinstitutter.....	20.715.824	21.454.387
Deposita.....	1.065.028	1.040.890
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b> .....	<u>21.780.852</u>	<u>22.574.151</u>
Periodeafgrænsningsposter.....	609.285	86.420
Selskabsskat.....	131.054	121.263
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	48.856	44.383
Gæld tilknyttede selskaber.....	29.024	710.016
Anden gæld.....	405.311	85.015
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> .....	<u>1.223.530</u>	<u>1.047.097</u>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b> .....	<u><b>23.004.382</b></u>	<u><b>23.621.248</b></u>
<b>PASSIVER I ALT</b> .....	<u><b>32.639.330</b></u>	<u><b>32.108.623</b></u>

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

5 Eventualforpligtelser mv



## Noter

	2015/16	2014/15
	kr.	kr.
<b>1 - Finansielle omkostninger</b>		
Renteudgifter tilknyttede selskaber.....	14.867	30.016
Renteudgifter realkreditlån.....	243.601	203.660
Renteudgift erhvervslån.....	401.148	399.015
Diverse renteudgifter.....	143	5.907
Tinglysning.....	0	1.660
	<b>659.759</b>	<b>640.258</b>
<b>2 - Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat.....	131.054	0
Regulering af skat tidligere år.....	25.000	3.213
Regulering af udskudt skat.....	155.722	276.011
	<b>311.776</b>	<b>279.224</b>
<b>3 - Overført resultat</b>		
Saldo 1. oktober.....	6.880.273	4.358.925
Overført i henhold til resultatdisponering.....	991.851	2.521.348
<b>Saldo 30. september.....</b>	<b>7.872.124</b>	<b>6.880.273</b>

## 4 - Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har stillet sikkerhed på 23,2 mio. kr. i ejerpantebrev nom. 29 mio. kr. i ejendommen vojensvej med bogført værdi på 32 mio. kr.

Selskabet har for tilknyttede selskab stillet sikkerhed på 3. mio. kr. i ejerpantebrev nom. 29. mio kr.

## 5 - Eventualforpligtelser mv

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med moderselskab som administrationselskab og hæfter fra og med regnskabsåret ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter fra og med 1. juli 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Mads Valtorp Grønberg

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-825386013994

IP: 87.54.16.234

2017-04-04 13:51:35Z

NEM ID 

## John Mikkelsen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: CHRISTENSEN KJÆRULFF STATS-AUTORISERET  
REVISIONSAKTIESELSKAB

Serienummer: CVR:15915641-RID:1277991615279

IP: 212.98.75.202

2017-04-05 09:21:37Z

NEM ID 

## Mads Valtorp Grønberg

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-825386013994

IP: 87.54.16.234

2017-04-05 12:23:26Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: EBAX7-P7505-TV002-Q5PTT-EODJY-005CP

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>