

Ejendomsselskabet Valhøjs Alle 160 ApS

Valhøjs Alle 160

2610 Rødovre

CVR-nr. 32 30 48 42

Årsrapport for perioden

1. januar til 31. december 2016

(5. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 26/04 2017

Martin Kure Wochner
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance 31. december	11
Noter til årsrapporten	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Ejendomsselskabet Valhøjs Alle 160 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødovre, den 26. april 2017

Direktion

Martin Kure Wochner
direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Valhøjs Alle 160 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Valhøjs Alle 160 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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.

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:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om den 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.

Sorø, den 26. april 2017

Frej Revision
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 34 35 19 61

Henrik Pedersen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Valhøjs Alle 160 ApS Valhøjs Alle 160 2610 Rødovre CVR-nr.: 32 30 48 42 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Regnskabsår: 5. regnskabsår Hjemsted: Rødovre
Direktion	Martin Kure Wochner, direktør
Revision	Frej Revision Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Fulbyvej 15 4180 Sorø

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Valhøjs Alle 160 ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten for 2016 er aflagt i kr.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Der er som følge af ændringer i Årsregnskabsloven foretaget følgende ændringer af anvendt regnskabspraksis i årsrapporten:

Gæld til realkreditinstitutter optages til amortiseret kostpris i lighed med andre gældsforpligtelser. Gæld til realkreditinstitutter er tidligere optaget til dagsværdi som følge af den tidligere Årsregnskabslovs krav herom.

Sammenligningstal er ikke tilpasset.

Virkningen af praksisændringen er følgende:

- Årets resultat før skat reduceres med t.kr. 41.
- Årets skat af praksisændringen udgør t.kr. 9.
- Årets resultat efter skat reduceres med t.kr. 32.
- Balancesummen påvirkes med t.kr. 0.
- Egenkapitalen reduceres med t.kr. 32.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ejendommens driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved udlejning af fast ejendom indregnes i resultatopgørelsen for den periode lejen vedrører.

Ejendommens driftsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger indeholder ejendomsskatter, forsikringer, varme, elektricitet mv., samt øvrige driftsomkostninger, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

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

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

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 gæld, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Anvendt regnskabspraksis

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5 år

Aktiver med en kostpris, der er lavere end den beløbsmæssige grænse for skattemæssig straksafskrivning, omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende selskabsskat' eller 'Selskabsskat'.

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 samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisation sværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

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

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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Bruttofortjeneste		1.122.835	1.756.738
Resultat før af- og nedskrivninger		1.122.835	1.756.738
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-5.560</u>	<u>-5.560</u>
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		1.117.275	1.751.178
Værdireguleringer af investeringsejendomme		<u>1.236.481</u>	<u>2.026.496</u>
Resultat før finansielle poster		2.353.756	3.777.674
Finansielle indtægter	1	1.024	123.187
Finansielle omkostninger	2	<u>-487.177</u>	<u>-397.479</u>
Resultat før skat		1.867.603	3.503.382
Skat af årets resultat		<u>-410.163</u>	<u>-653.011</u>
Årets resultat		<u>1.457.440</u>	<u>2.850.371</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>1.457.440</u>	<u>2.850.371</u>
		<u>1.457.440</u>	<u>2.850.371</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		28.000.000	26.000.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>11.120</u>	<u>16.680</u>
Materielle anlægsaktiver	3	<u>28.011.120</u>	<u>26.016.680</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>28.011.120</u>	<u>26.016.680</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		524.668	436.701
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.836	0
Andre tilgodehavender		<u>10.697</u>	<u>84.600</u>
Tilgodehavender		<u>537.201</u>	<u>521.301</u>
Likvide beholdninger		<u>125.003</u>	<u>25.002</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>662.204</u>	<u>546.303</u>
Aktiver i alt		<u><u>28.673.324</u></u>	<u><u>26.562.983</u></u>

Balance 31. december

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Passiver			
Selskabskapital		80.000	80.000
Overført resultat		12.003.673	10.546.233
Egenkapital	4	12.083.673	10.626.233
Hensættelse til udskudt skat		3.514.200	3.105.500
Hensatte forpligtelser i alt		3.514.200	3.105.500
Gæld til realkreditinstitutter		7.578.044	8.073.683
Deposita		1.446.714	1.205.073
Langfristede gældsforpligtelser	5	9.024.758	9.278.756
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	458.705	396.500
Banker		203.771	1.363.712
Modtagne forudbetalinger fra kunder		547.903	349.361
Leverandører af varer og tjenesteydelser		99.204	339.825
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.739.647	910.927
Selskabsskat		1.463	0
Anden gæld		0	192.169
Kortfristede gældsforpligtelser		4.050.693	3.552.494
Gældsforpligtelser i alt		13.075.451	12.831.250
Passiver i alt		28.673.324	26.562.983
Hovedaktivitet	6		
Eventualposter m.v.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Noter til årsrapporten

1 Finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	67	0
Andre finansielle indtægter	957	2
Kursreguleringer	0	123.185
	<u>1.024</u>	<u>123.187</u>

2 Finansielle omkostninger

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	kr.	kr.
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	63.353	102.006
Andre finansielle omkostninger	423.824	295.473
	<u>487.177</u>	<u>397.479</u>

3 Investeringsejendomme

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2016 vurderet af selskabets ledelse. Ved fastlæggelse af dagsværdien er anvendt en afkastbaseret værdiansættelsesmetode. De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Dagsværdien er beregnet under forudsætning af en fuld udlejning uden tomgangsperioder.

Dagsværdiberegningen tager udgangspunkt i den forventede lejeindtægt i forhold til indgåede kontrakter. Der er forudsat, at de samlede årlige omkostninger til drift og vedligeholdelse samt administration efter refusion af forbrug o.a. driftsudgifter fra lejerne årligt udgør ca. 7 % af lejeindtægterne.

Der er indregnet et tillæg for den kapitaliserede værdi af renteindtægter af modtagne deposita på t.kr. 1.446. Der er foretaget et fradrag for udgifter til tinglysning, advokat o.a. handelsomkostninger på t.kr. 196. Der er ikke foretaget fradrag for udgifter til udskudt vedligeholdelse.

Ved markedsværdivurderingen pr. 31/12 2016 er der anvendt et afkastkrav på 8,50 % En forøgelse af skønnet over afkastkravet på 1,00% vil medføre, at skønnet over ejendommens dagsværdi formindskes med t.kr. 2.814 og en reduktion af afkastkravet med 1,00% vil medføre, at skønnet over ejendommens dagsværdi øges med t.kr. 3.564.

Noter til årsrapporten

4 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2016	80.000	10.546.233	10.626.233
Årets resultat	0	1.457.440	1.457.440
Egenkapital 31. december 2016	80.000	12.003.673	12.083.673

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

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2016	Gæld 31. december 2016	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	8.470.183	8.036.749	458.705	5.545.045
Deposita	1.205.073	1.446.714	0	0
	9.675.256	9.483.463	458.705	5.545.045

6 Hovedaktivitet

Selskabets aktiviteter er at eje ejendommen Valhøjs Alle 160, 2610 Rødovre samt hermed beslægtet virksomhed.

7 Eventualposter m.v.

Der er indgået renteswap aftale med selskabets pengeinstitut, aftalen udløber i 2022. Renteswappens markedsværdi er indregnet i balancen som en gældsforpligtelse.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen. Som helejet datterselskab hæfter selskabet ubegrænset for de skatter, som vedrører sambeskatningen. Den samlede skat vedrørende sambeskatningen udgør på balancedagen t.kr. 296. Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomsten vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Noter til årsrapporten

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 7.254 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2016 udgør t.kr. 28.000.

Til sikkerhed for det samlede engagement i selskabets pengeinstitut er der tinglyst ejerpantebrev nom. t.kr. 3.000 i selskabets ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2016 udgør t.kr. 28.000 samt deponeret t.kr. 125 af selskabets likvide midler, som sikkerhed for pengeinstitutts samlede engagement t.kr. 862.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser overfor tilknyttede selskaber

Ovenstående ejerpantebrev nom. t.kr. 3.000 samt deponeret likvide midler t.kr. 125 er ligeledes stillet til sikkerhed for tilknyttede virksomheds samlede engagement på t.kr. 0, endvidere har selskabet stillet selvskyldner kaution for det samlede engagement på t. kr. 0.