

**Valby Langgade 65-67 ApS
Concordiavej 2
2850 Nærum**

CVR-nr. 35 25 24 60

**Årsrapport for
1. januar 2018 - 31. december 2018
(Selskabets 7. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den / 2019

Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Selskabsoplysninger	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Noter til årsrapporten	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 for Valby Langgade 65-67 ApS

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige. Vi finder endvidere den samlede præsentation af årsregnskabet retvisende. Årsregnskabet giver derfor efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Betingelserne for at fravælge revision er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nærum, den 4. marts 2019

Direktion:

Kaare Mølgaard Jørgensen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Valby Langgade 65-67 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Valby Langgade 65-67 ApS for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 4. marts 2019

Aros statsautoriserede revisorer I/S
CVR-nr. 29690065

Villy Rabe Bech Moustén
statsautoriseret revisor
MNE34279

Selskabsoplysninger

Selskabet:

Valby Langgade 65-67 ApS
Concordiavej 2
2850 Nærum

CVR nr.: 35 25 24 60

Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion:

Kaare Mølgaard Jørgensen

Revisor:

Aros statsautoriserede revisorer I/S
Værkmestergade 3, 4. sal
8000 Aarhus C

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten for Valby Langgade 65-67 ApS er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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 årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 kan resultatopgørelsens øverste poster sammendrages til posten ”Bruttofortjeneste”.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre og andre driftsindtægter fratrukket eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Lokaleomkostninger

Lokaleomkostninger omfatter husleje, vedligeholdelse, forbrug af el, varme samt skatter og forsikringer, mv.

Andre eksterne omkostninger

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

Anvendt regnskabspraksis

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær aktivitet i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og renteomkostninger, 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 rentetillæg og rentegodtgørelser ved skattebetaling. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme består af følgende ejendomme beliggende centralt i Valby:

- Kombineret bolig- og erhvervsjendom opført i 2016. Ejendommen er fuldt udlejet.
- Erhvervsjendom opført i 1931 og erhvervet og moderniseret i 2017. Ejendommen er fuldt udlejet.

Investeringsjendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter hensættelse til udskudt skat.

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 acontoskatte.

Udskudt skat er skatten af alle 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 fremførelsesberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	<u>2018</u>	<u>2017</u>
		DKK	DKK
Bruttofortjeneste		2.262.286	1.828.560
Resultat før afskrivninger		2.262.286	1.828.560
Værdiregulering, investeringsejendomme		5.811.194	3.046.897
Resultat af primær drift		8.073.480	4.875.457
Finansielle indtægter	1	0	118.449
Finansielle omkostninger	2	191.600	326.739
Resultat før skat		7.881.881	4.667.167
Skat af årets resultat	3	1.734.008	967.602
Årets resultat		6.147.873	3.699.565
Resultatdisponering			
Årets resultat		6.147.873	3.699.565
Overført fra tidligere år		22.470.344	18.770.779
Til disposition		28.618.216	22.470.344
Forslag til resultatdisponering			
Overført til næste år		28.618.216	22.470.344
I alt		28.618.216	22.470.344

Balance 31. december

	Note	<u>2018</u>	<u>2017</u>
		DKK	DKK
Aktiver			
Investeringsejendomme		<u>56.500.000</u>	<u>50.400.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	4	<u>56.500.000</u>	<u>50.400.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>56.500.000</u>	<u>50.400.000</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		219.700	0
Andre tilgodehavender		<u>1.604</u>	<u>18.750</u>
Tilgodehavender i alt		<u>221.304</u>	<u>18.750</u>
Likvide beholdninger		<u>617.319</u>	<u>1.577.105</u>
Likvide beholdninger i alt		<u>617.319</u>	<u>1.577.105</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>838.623</u>	<u>1.595.855</u>
Aktiver i alt		<u>57.338.623</u>	<u>51.995.855</u>

Balance 31. december

	Note	<u>2018</u>	<u>2017</u>
		DKK	DKK
Passiver			
Virksomhedskapital	5	80.000	80.000
Overført overskud	5	28.618.216	22.470.344
Egenkapital i alt		28.698.216	22.550.344
Hensættelse til udskudt skat		7.774.751	6.348.435
Hensatte forpligtelser i alt		7.774.751	6.348.435
Gæld til realkreditinstitutter	6	13.598.666	14.478.942
Langfristede gældsforpligtelser i alt		13.598.666	14.478.942
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		873.773	787.434
Leverandører af varer og tjenesteydelser		97.500	1.771.314
Selskabsskat		307.692	0
Anden gæld		5.417.819	6.039.946
Periodeafgrænsningsposter		570.205	19.440
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		7.266.990	8.618.134
Gældsforpligtelser i alt		20.865.656	23.097.076
Passiver i alt		57.338.623	51.995.855
Virksomhedens væsentligste aktiviteter	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Noter til årsrapporten

1	Finansielle indtægter	2018	2017
	Øvrige finansielle indtægter	0	118.449
	Finansielle indtægter i alt	0	118.449
2	Finansielle omkostninger	2018	2017
	Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	98.752	79.020
	Øvrige finansielle omkostninger	92.848	247.719
	Finansielle omkostninger i alt	191.600	326.739
3	Skat af årets resultat	2018	2017
	Årets aktuelle skat	307.692	0
	Årets udskudte skat	1.426.316	967.602
	Regulering af tidl. års skat	0	0
	Skat af årets resultat i alt	1.734.008	967.602

4 Investeringsejendomme

Det gennemsnitlige driftsafkast for det kommende år vurderes at udgøre 2.520 tkr. samlet set for ejendommene.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 4,5% til 5,0% for hvervsandelen og 4,0% for boligandelen, som er fastlagt under hensyntagene til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på mellem 4% og 5% svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende boligejendomme beliggende centralt i Valby.

Noter til årsrapporten

5 Egenkapital	Virksomheds- kapital	Overført overskud	Egenkapital i alt
Saldo primo	80.000	22.470.344	22.550.344
Årets resultat	<u>0</u>	<u>6.147.873</u>	<u>6.147.873</u>
Egenkapital ultimo	<u>80.000</u>	<u>28.618.216</u>	<u>28.698.216</u>

6 Gæld til realkreditinstitutter	2018	2017
Realkreditinstitutter	14.472.439	15.266.376
Overført til kortfristet gæld	<u>-873.773</u>	<u>-787.434</u>
Gæld til realkreditinstitutter i alt	<u>13.598.666</u>	<u>14.478.942</u>

Af den langfristede gæld forfalder DKK 10.103.539 til betaling efter 5 år

7 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er drift af bygningsfaciliteter og ejendomsudlejning samt hermed beslægtede aktiviteter

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut m.v. er der deponeret realkreditpantebrev kr. 11.942.000 med pant i ejendomme til bogførte værdi kr. 44.100.000.

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.

Kaare Mølgaard Jørgensen

Som Direktion NEM ID
PID: 9208-2002-2-455923050772
Tidspunkt for underskrift: 05-03-2019 kl.: 12:36:47
Underskrevet med NemID

Villy Rabe Bech Mousten

Som Revisor NEM ID
RID: 37931135
Tidspunkt for underskrift: 05-03-2019 kl.: 12:37:55
Underskrevet med NemID

Kaare Mølgaard Jørgensen

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-455923050772
Tidspunkt for underskrift: 05-03-2019 kl.: 12:40:14
Underskrevet med NemID

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.

This document has esignatur Agreement-ID: b9d385d2Yzjz18842497