

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

**CVR-nr. 35 25 24 60**

**Årsrapport for  
1. januar 2016 - 31. december 2016  
(Selskabets 4. regnskabsår)**

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

**Dirigent**

# Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Selskabsoplysninger	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Noter til årsrapporten	11

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 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. Endvidere har selskabet fravalgt revision for det kommende regnskabsår.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nærum, den 15. marts 2017

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 2016 - 31. december 2016 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.

Aarhus, den 15. marts 2017

Aros statsautoriserede revisorer I/S  
CVR-nr. 29690065

Villy Rabe Bech Moustén  
statsautoriseret revisor

# 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.

### 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

### 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.

### 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

# Anvendt regnskabspraksis

Nyanskaffelser med en forventet levetid på under et år omkostningsføres fuldt ud i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

## Investeringsejendomme

Investeringsejendomme består af en udlejningsejendom centralt beliggende i Valby. Ejendommen er ny opført i 2016 og huser både bolig og erhverv.

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

Det gennemsnitlige driftsafkast for det kommende år vurderes at udgøre 1.810 tkr. samlet set for ejendommen.

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

## 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 acontoskatter.

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.

## 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>2016</u>	<u>2015</u>
		DKK	DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>-108.896</b>	<b>-52.422</b>
Afskrivninger		0	2.003
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>25.012.226</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>24.903.330</b>	<b>-54.425</b>
Finansielle indtægter		0	0
Finansielle omkostninger	2	<u>467.348</u>	<u>66.924</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>24.435.982</b>	<b>-121.349</b>
Skat af årets resultat	3	<u>5.440.375</u>	<u>-26.571</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>18.995.607</u></b>	<b><u>-94.778</u></b>
<b>Resultatdisponering</b>			
Årets resultat		18.995.607	-94.778
Overført fra tidligere år		<u>-224.828</u>	<u>-130.050</u>
<b>Til disposition</b>		<b><u>18.770.779</u></b>	<b><u>-224.828</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført til næste år		<u>18.770.779</u>	<u>-224.828</u>
<b>I alt</b>		<b><u>18.770.779</u></b>	<b><u>-224.828</u></b>



## Balance 31. december

	Note	<u>2016</u>	<u>2015</u>
		DKK	DKK
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		41.900.000	3.000.000
Anlæg under opførelse		0	190.287
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>41.900.000</b>	<b>3.190.287</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>41.900.000</b>	<b>3.190.287</b>
Udskudt skatteaktiv		0	59.542
Andre tilgodehavender		1.332.222	27.943
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>1.332.222</b>	<b>87.485</b>
Likvide beholdninger		15.617	36.102
<b>Likvide beholdninger i alt</b>		<b>15.617</b>	<b>36.102</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>1.347.839</b>	<b>123.587</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>43.247.839</b>	<b>3.313.874</b>

## Balance 31. december

	Note	2016	2015
		DKK	DKK
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	4	80.000	80.000
Overført overskud	4	18.770.779	-224.828
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>18.850.779</b>	<b>-144.828</b>
Hensættelse til udskudt skat		5.380.833	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>5.380.833</b>	<b>0</b>
Kreditinstitutter		13.039.275	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.829.387	34.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.594.866	3.424.702
Anden gæld		552.699	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>19.016.227</b>	<b>3.458.702</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>19.016.227</b>	<b>3.458.702</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>43.247.839</b>	<b>3.313.874</b>

# Noter til årsrapporten

## 1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at erhverve, drive og udvikle ejendommen Valby Langgade 65-67 samt drift af hermed beslægtede aktiviteter.

2	Finansielle omkostninger	2016	2015
	Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	70.164	66.924
	Øvrige finansielle omkostninger	397.184	0
	<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>467.348</b>	<b>66.924</b>

3	Skat af årets resultat	2016	2015
	Årets aktuelle skat	0	0
	Årets udskudte skat	5.440.375	-23.986
	Regulering af tidl. års skat	0	-2.585
	<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>5.440.375</b>	<b>-26.571</b>

4	Egenkapital	Virksomheds- kapital	Overført overskud	Egenkapital i alt
	Saldo primo	80.000	-224.828	-144.828
	Årets resultat	0	18.995.607	18.995.607
	<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>80.000</b>	<b>18.770.779</b>	<b>18.850.779</b>

## Kaare Mølgaard Jørgensen

Som Direktion

Underskrevet med privat NemID

PID: 9208-2002-2-455923050772

Tidspunkt for underskrift: 27-03-2017 kl.: 09:19:34



## Villy Rabe Bech Mousten

Som Revisor

Underskrevet med NemID medarbejdersignatur

RID: 37931135

Tidspunkt for underskrift: 28-03-2017 kl.: 11:47:53



## Kai Folmer Nielsen

Som Dirigent

Underskrevet med privat NemID

PID: 9208-2002-2-786531703950

Tidspunkt for underskrift: 28-03-2017 kl.: 14:23:26



Dette dokument er underskrevet med esignatur. Dokumentet er forseglet og tidsstemplet af uvildig og betroet tredjepart. Indlejret i dokumentet er det originale aftaledokument og et signeret dataobjekt for hver underskriver. Det signerede dataobjekt indeholder en matematisk hashværdi beregnet på det originale aftaledokument, så det altid kan påvises, at det er lige netop dette dokument der er underskrevet. Der er dermed altid mulighed for at validere originaliteten og gyldigheden af underskrifterne og disse kan altid lættes som bevisførelse.

Signaturen er OCES-certificeret og overholder derfor alle offentlige anbefalinger og lovgivninger for digitale signaturer. Med esignatur OCES - certificerede løsning sikres det, at alle danske og europæiske lovgivninger bliver overholdt i forhold til personfølsomme oplysninger og gyldige digitale signaturer.

Ønsker du mere information om digitale dokumenter underskrevet med esignatur, kan du besøge vores videnscenter på [www.esignatur.dk/videnscenter](http://www.esignatur.dk/videnscenter)