

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

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

**Årsrapport for  
1. januar 2017 - 31. december 2017  
(Selskabets 5. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
Den 28. marts 2018

**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

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 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 28. marts 2018

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 2017 - 31. december 2017 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 28. marts 2018

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.

### 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.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og rentekomkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel 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 investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav

Det gennemsnitlige driftsafkast for det kommende år vurderes at udgøre 2.190 tkr. samlet set for ejendommene.

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 nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter hensættelse til udskudt skat.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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>2017</u>	<u>2016</u>
		DKK	DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.828.560</b>	<b>-108.896</b>
<b>Resultat før afskrivninger</b>		<b>1.828.560</b>	<b>-108.896</b>
Værdiregulering, investeringsejendomme		3.046.897	25.012.226
<b>Resultat af primær drift</b>		<b>4.875.457</b>	<b>24.903.330</b>
Finansielle indtægter	1	118.449	0
Finansielle omkostninger	2	326.739	467.348
<b>Resultat før skat</b>		<b>4.667.167</b>	<b>24.435.982</b>
Skat af årets resultat	3	967.602	5.440.375
<b>Årets resultat</b>		<b>3.699.565</b>	<b>18.995.607</b>
<b>Resultatdisponering</b>			
Årets resultat		3.699.565	18.995.607
Overført fra tidligere år		18.770.779	-224.828
<b>Til disposition</b>		<b>22.470.344</b>	<b>18.770.779</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført til næste år		22.470.344	18.770.779
<b>I alt</b>		<b>22.470.344</b>	<b>18.770.779</b>

## Balance 31. december

	Note	<u>2017</u>	<u>2016</u>
		DKK	DKK
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		<u>50.400.000</u>	<u>41.900.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>50.400.000</u></b>	<b><u>41.900.000</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>50.400.000</u></b>	<b><u>41.900.000</u></b>
Andre tilgodehavender		<u>18.750</u>	<u>1.332.222</u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b><u>18.750</u></b>	<b><u>1.332.222</u></b>
Likvide beholdninger		<u>1.577.105</u>	<u>15.617</u>
<b>Likvide beholdninger i alt</b>		<b><u>1.577.105</u></b>	<b><u>15.617</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>1.595.855</u></b>	<b><u>1.347.839</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>51.995.855</u></b>	<b><u>43.247.839</u></b>

## Balance 31. december

	Note	<u>2017</u>	<u>2016</u>
		DKK	DKK
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	4	80.000	80.000
Overført overskud	4	22.470.344	18.770.779
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>22.550.344</b>	<b>18.850.779</b>
Hensættelse til udskudt skat		6.348.435	5.380.833
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>6.348.435</b>	<b>5.380.833</b>
Gæld til realkreditinstitutter	5	14.478.942	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>14.478.942</b>	<b>0</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		787.434	0
Kreditinstitutter		0	13.039.275
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.771.314	1.829.387
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.273.886	3.594.866
Anden gæld		766.060	552.699
Periodeafgrænsningsposter		19.440	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>8.618.134</b>	<b>19.016.227</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>23.097.076</b>	<b>19.016.227</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>51.995.855</b>	<b>43.247.839</b>
Virksomhedens væsentligste aktiviteter	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Noter til årsrapporten

<b>1</b>	<b>Finansielle indtægter</b>		<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Øvrige finansielle indtægter		118.449	0
	<b>Finansielle indtægter i alt</b>		<b>118.449</b>	<b>0</b>
<b>2</b>	<b>Finansielle omkostninger</b>		<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder		79.020	70.164
	Øvrige finansielle omkostninger		247.719	397.184
	<b>Finansielle omkostninger i alt</b>		<b>326.739</b>	<b>467.348</b>
<b>3</b>	<b>Skat af årets resultat</b>		<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Årets aktuelle skat		0	0
	Årets udskudte skat		967.602	5.440.375
	Regulering af tidl. års skat		0	0
	<b>Skat af årets resultat i alt</b>		<b>967.602</b>	<b>5.440.375</b>
<b>4</b>	<b>Egenkapital</b>	<b>Virksomheds-</b>	<b>Overført</b>	<b>Egenkapital i</b>
		<b>kapital</b>	<b>overskud</b>	<b>alt</b>
	Saldo primo	80.000	18.770.779	18.850.779
	Årets resultat	0	3.699.565	3.699.565
	<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>80.000</b>	<b>22.470.344</b>	<b>22.550.344</b>
<b>5</b>	<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Realkreditinstitutter		15.266.376	0
	Overført til kortfristet gæld		-787.434	0
	<b>Gæld til realkreditinstitutter i alt</b>		<b>14.478.942</b>	<b>0</b>

Af den langfristede gæld forfalder DKK 11.313.624 til betaling efter 5 år

## Noter til årsrapporten

### **6 Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

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

### **7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut er der deponeret realkreditpantebrev kr. 15.942.000 med pant i ejendomme til bogført værdi 52,6 mio. kr.

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: 08-04-2018 kl.: 19:19:52  
Underskrevet med NemID

## Villy Rabe Bech Mousten

---

Som Revisor NEM ID  
RID: 37931135  
Tidspunkt for underskrift: 09-04-2018 kl.: 09:42:09  
Underskrevet med NemID

## Kai Folmer Nielsen

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-786531703950  
Tidspunkt for underskrift: 09-04-2018 kl.: 13:51:10  
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: 7453956awRRgR9529441

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](http://www.esignatur.dk).