

## Valby Langgade 65-67 ApS

Concordiavej 2  
2850 Nærum  
CVR-nr. 35 25 24 60

### Årsrapport for 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. maj 2022.

---

Kai Folmer Nielsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	3
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021</b>	
Resultatopgørelse	4
Balance	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	10

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2021 for Valby Langgade 65-67 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nærum, den 25. maj 2022

**Direktion**

Kaare Mølgaard Jørgensen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til kapitalejerne i Valby Langgade 65-67 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Valby Langgade 65-67 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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.

Brøndby, den 25. maj 2022

### **ALBJERG**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 35 38 28 79

Dorthe Brandt Andersen

statsautoriseret revisor  
mne32774

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Valby Langgade 65-67 ApS Concordiavej 2 2850 Nærum
	CVR-nr.: 35 25 24 60
	Stiftet: 30. maj 2013
	Hjemsted: Rudersdal
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Kaare Mølgaard Jørgensen
<b>Revisor</b>	ALBJERG Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Ringager 4C, 2. th. 2605 Brøndby
<b>Kapitalinteresse</b>	A/S Hans P. Gotfredsen, København

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	2021 kr.	2020 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>2.912.032</b>	<b>2.412.645</b>
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	-372.693	-336.850
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>2.539.339</b>	<b>2.075.795</b>
Andre finansielle indtægter	388.932	481.756
Øvrige finansielle omkostninger	-472.415	-229.970
<b>Resultat før skat</b>	<b>2.455.856</b>	<b>2.327.581</b>
2 Skat af årets resultat	-572.206	-538.418
<b>Årets resultat</b>	<b>1.883.650</b>	<b>1.789.163</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	1.883.650	1.789.163
<b>Disponeret i alt</b>	<b>1.883.650</b>	<b>1.789.163</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		2021	2020
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Grunde og bygninger	23.116.055	23.481.305
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>23.116.055</u>	<u>23.481.305</u>
4	Kapitalinteresse	16.309.588	0
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>16.309.588</u>	<u>0</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>39.425.643</u></b>	<b><u>23.481.305</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	451.410	330.962
	Andre tilgodehavender	0	1.445
	Tilgodehavender i alt	<u>451.410</u>	<u>332.407</u>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	2.637.738	4.302.092
	Værdipapirer i alt	<u>2.637.738</u>	<u>4.302.092</u>
	Likvide beholdninger	<u>948.776</u>	<u>219.268</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>4.037.924</u></b>	<b><u>4.853.767</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>43.463.567</u></b>	<b><u>28.335.072</u></b>

## Balance 31. december

<b>Passiver</b>		2021	2020
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Egenkapital</b>			
	Virksomhedskapital	80.000	80.000
	Overført resultat	6.874.530	4.990.880
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>6.954.530</b>	<b>5.070.880</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	353.536	335.425
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>353.536</b>	<b>335.425</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter	28.617.989	15.765.001
5	Langfristede gældsforpligtelser i alt	28.617.989	15.765.001
5	Kortfristet del af langfristet gæld	2.816.643	1.995.817
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	110.897	217.818
	Gæld til selskabsdeltagere	3.283.452	3.809.163
	Selskabsskat	231.712	417.169
	Anden gæld	357.793	0
	Periodeafgrænsningsposter	737.015	723.799
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	7.537.512	7.163.766
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>36.155.501</b>	<b>22.928.767</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>43.463.567</b>	<b>28.335.072</b>
1	<b>Virksomhedens væsentligste aktiviteter</b>		
6	<b>Oplysninger om dagsværdi</b>		
7	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
8	<b>Eventualposter</b>		



## Egenkapitaloppørelse

---

	Virksomheds- kapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2020	80.000	3.201.717	3.281.717
Årets overførte overskud eller underskud	0	1.789.163	1.789.163
Egenkapital 1. januar 2021	80.000	4.990.880	5.070.880
Årets overførte overskud eller underskud	0	1.883.650	1.883.650
	<b>80.000</b>	<b>6.874.530</b>	<b>6.954.530</b>

## Noter

---

	2021 kr.	2020 kr.	
<b>1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter</b>			
Selskabets hovedaktivitet er drift af bygningsfaciliteter og ejendomsudlejning.			
	2021 kr.	2020 kr.	
<b>2. Skat af årets resultat</b>			
Skat af årets resultat	542.828	477.642	
Årets regulering af udskudt skat	18.111	54.277	
Andre skatter	11.267	6.499	
	<b>572.206</b>	<b>538.418</b>	
<b>3. Grunde og bygninger</b>			
Kostpris 1. januar 2021	24.823.506	22.629.684	
Tilgang i årets løb	7.443	2.193.822	
<b>Kostpris 31. december 2021</b>	<b>24.830.949</b>	<b>24.823.506</b>	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021	-1.342.201	-1.005.351	
Årets afskrivninger	-372.693	-336.850	
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2021</b>	<b>-1.714.894</b>	<b>-1.342.201</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<b>23.116.055</b>	<b>23.481.305</b>	
<b>4. Kapitalinteresse</b>			
Tilgang i årets løb	16.309.588	0	
<b>Kostpris 31. december 2021</b>	<b>16.309.588</b>	<b>0</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<b>16.309.588</b>	<b>0</b>	
<b>Hovedtallene for virksomheden ifølge den seneste godkendte årsrapport</b>			
	Egenkapital	Årets resultat	
	kr.	kr.	
A/S Hans P. Gotfredsen, København	Ejerandel 50 %	29.624.254	16.986.871

## Noter

---

### 5. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2021 kr.	Kortfristet del af lang- fristet gæld kr.	Langfristet gæld 31/12 2021 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	30.400.242	1.782.253	28.617.989	21.529.088
Deposita	985.471	985.471	0	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder	48.919	48.919	0	0
	<b>31.434.632</b>	<b>2.816.643</b>	<b>28.617.989</b>	<b>21.529.088</b>

Kursværdi af gæld til realkreditinstitutter udgør 30.637 t.kr. pr. 31. december 2021.

### 6. Oplysninger om dagsværdi

	Børsnoterede aktier kr.
Dagsværdi 31. december 2021	2.637.736
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-117.105

### 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 30.400 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 23.116 t.kr.

### 8. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Kautionsforpligtelser:

Selskabet har kationeret for kapitalinteressens realkreditlån hos Nykredit, der har restgæld pr. 31. december 2021 på 4.186 t.kr.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Valby Langgade 65-67 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger til drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

### 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 kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Indtægter af kapitalinteresse

Udbytte fra kapitalinteresse indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der 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

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	10 %

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 andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandel i kapitalinteresse vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalinteresse

Kapitalinteresse indregnes og måles til kostpris. Er genindvindingsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer, der er indregnet under omsætningsaktiver, består af børsnoterede aktier, der måles til dagsværdi på balancedagen.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitut.

### **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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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. Udskudt skat måles til nettorealisationseværdi.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

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 Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-455923050772  
Tidspunkt for underskrift: 25-05-2022 kl.: 16:48:18  
Underskrevet med NemID

## Dorthe Brandt Andersen

---

Som Revisor NEM ID  
RID: 68249111  
Tidspunkt for underskrift: 25-05-2022 kl.: 16:49:28  
Underskrevet med NemID

## Kai Folmer Nielsen

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-786531703950  
Tidspunkt for underskrift: 25-05-2022 kl.: 23:16:35  
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](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: c255fdnttyyp247707493