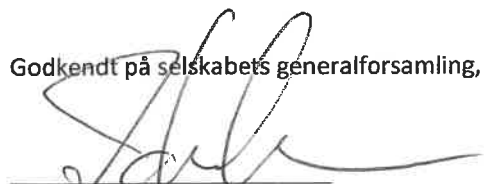


Ejendomsselskabet Valorevej 53 ApS  
Valorevej 53  
4130 Viby Sjælland

CVR-nr: 35 63 00 82

**ÅRSRAPPORT**  
1. juli 2018 - 30. juni 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 12. februar 2020



Johnny Madsen  
Dirigent

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7

**Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019**

Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2018 - 30. juni 2019 for Ejendomsselskabet Valorevej 53 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

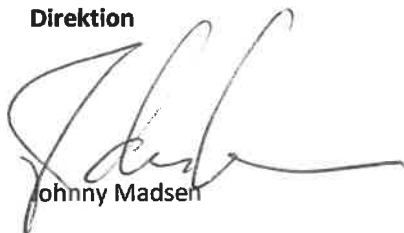
Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby Sjælland, den 12. februar 2020

**Direktion**



Johnny Madsen

## Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Valorevej 53 ApS

### Afkræftende konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Valorevej 53 ApS for perioden 1. juli 2018 - 30. juni 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet som følge af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i afsnittet "Grundlag for afkræftende konklusion", ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2018 - 30. juni 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for afkræftende konklusion

Ledelsen har aflagt regnskabet under forudsætning om fortsat drift. Som omtalt i årsregnskabets note 1 er det en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at der tilføres kapital fra søsterselskab. Ledelsen har ikke kunnet sandsynliggøre, at den nødvendige kapital kan fremskaffes, og vi er derfor ikke enig i ledelsens valg af at aflægge årsregnskabet under forudsætning om fortsat drift. Efter vores opfattelse burde årsregnskabet aflægges efter realisationsprincippet, hvilket ville reducere årets resultat og egenkapital væsentligt. Det har ikke været muligt at opgøre den præcise indvirkning heraf på årsregnskabet.

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores afkræftende 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 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

**Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

Som det fremgår af afsnittet "Grundlag for afkræftende konklusion", er vores konklusion om årsregnskabet modificeret som følge af manglende oplysninger om den væsentlige usikkerhed, der kan rejse betydelig tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften. I forbindelse med vores gennemlæsning af ledelsesberetningen har vi konstateret, at ledelsesberetningen ikke indeholder oplysninger om den væsentlige usikkerhed, der kan rejse betydelig tvivl om selskabets muligheder for at fortsætte driften. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at ledelsesberetningen ikke er udarbejdet i overensstemmelse med lovgivningens krav.

**Fremhævelse af forhold vedrørende straffeloven samt skatte-, afgifts- og tilskudslovgivningen**

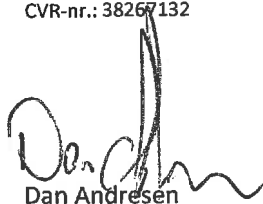
Selskabet har ikke angivet moms rettighed til SKAT. Forholdet kan være ansvarspådragende for ledelsen.

**Fremhævelse af andre forhold**

Selskabet har i strid med årsregnskabsloven ikke indberettet årsrapporten til Erhvervsstyrelsen inden for de i loven fastsatte frister. Selskabets ledelse kan ifalde ansvar herfor.

Brøndby, den 12. februar 2020

TimeVision  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr.: 38267132



Dan Andresen  
Registreret revisor  
mne17094

---

**Selskabet** Ejendomsselskabet Valorevej 53 ApS  
Valorevej 53  
4130 Viby Sjælland

CVR-nr.: 35 63 00 82

**Direktion** Johnny Madsen

**Revisor** TimeVision  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Park Allé 295, 2. sal  
2605 Brøndby

**Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er at besidde og udleje ejendommen Valorevej 53, Viby Sjælland.

**Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat betragtes som utilfredsstillende.

Ledelsen har valgt at aflægge årsrapporten under forudsætning af fortsat drift, da selskabets ejer forventer at kunne stille den nødvendige kapital til rådighed i det kommende år, såfremt det bliver nødvendigt.

Selskabet har i regnskabsåret 2018/19 igen udlejet ejendommen efter en brandskade. Selskabets forsikringsselskab har godkendt en erstatning til genopbygning af ejendommen, hvorfor værdiansættelsen er fastholdt.

Selskabet har tabt egenkapitalen, men forventer at kunne reetablere kapitalen ved egen indtjening.

**Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## GENERELT

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet Valorevej 53 ApS for 2018/19 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

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

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Generelt

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning samt andre eksterne omkostninger mv."

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler mv.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger mv.



### 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.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser 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.

### Skat

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet JLM Unicoool Holding ApS. Årets sambeskatningsbidrag er medtaget i resultatopgørelsen og er afregnet via administrationsselskabet på forfaldstidspunktet.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kilde-skatte i sambeskatningskredsen.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Der afskrives ikke på grunde.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	50 år	38 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 år	0 %

**Nedskrivning af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

**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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskattingsregler, måles udskudt skat 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 nettorealiseringsværdi.

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.

**Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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

	2018/19 DKK	2017/18 DKK
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	<b>43.108</b>	<b>1.081.643</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-37.595	-37.594
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>5.513</b>	<b>1.044.049</b>
Andre finansielle indtægter	0	5.400
Andre finansielle omkostninger	-67.097	-64.778
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>-61.584</b>	<b>984.671</b>
Skat af årets resultat	13.548	93.101
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>-48.036</b>	<b>1.077.772</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat	-48.036	1.077.772
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>-48.036</b>	<b>1.077.772</b>

## AKTIVER

	2019 DKK	2018 DKK
Grunde og bygninger	2.644.302	2.678.772
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7.031	10.157
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>2.651.333</b>	<b>2.688.929</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>2.651.333</b>	<b>2.688.929</b>
Andre tilgodehavender	60.880	125.880
Udskudt skatteaktiv	106.649	93.101
<b>Tilgodehavender</b>	<b>167.529</b>	<b>218.981</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>98</b>	<b>9.051</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>167.627</b>	<b>228.032</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>2.818.960</b>	<b>2.916.961</b>

## PASSIVER

	2019 DKK	2018 DKK
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	-294.977	-246.941
<b>2 EGENKAPITAL</b>	<b>-244.977</b>	<b>-196.941</b>
Prioritetsgæld	1.285.409	1.358.289
Kreditinstitutter	384.849	443.057
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.670.258</b>	<b>1.801.346</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	131.801	120.874
Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.000	20.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	109.813	132.582
Anden gæld	135.702	42.737
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	996.363	996.363
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.393.679</b>	<b>1.312.556</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<b>3.063.937</b>	<b>3.113.902</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>2.818.960</b>	<b>2.916.961</b>
4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## NOTER

- 2018/19  
DKK
- 2017/18  
DKK
- 1 Usikkerhed om fortsat drift**  
Ledelsen har valgt at aflægge årsrapporten under forudsætning af fortsat drift, da selskabets ejer forventer at kunne stille den nødvendige kapital til rådighed i det kommende år, såfremt det bliver nødvendigt. Selskabet forventer at kunne reetablere kapitalen ved egen indtjening.

	Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
<b>2 Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital	50.000	0	50.000
Overført resultat	-246.941	-48.036	-294.977
	<u>-196.941</u>	<u>-48.036</u>	<u>-244.977</u>

Anpartskapitalen er fordelt således:

50 anparter á nom 1.000	<u>50.000</u>
	<u><b>50.000</b></u>

	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld	1.359.522	74.113	910.679
Kreditinstitutter	442.537	57.688	144.000
	<u>1.802.059</u>	<u>131.801</u>	<u>1.054.679</u>

**4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

Selskabet er sambeskattet med JLM Unicoool Holding ApS. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen.

## 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er afgivet følgende sikkerhedsstillelser og pantsætninger:

Til sikkerhed for mellemværende med DLR Kredit og Finansiell stabilitet er der tinglyst ejerpantebrev i ejendommen med nom. 2.630.000. Ejendommens værdi er i årsopgørelsen indregnet med DKK 2.644.302.