

REVISOR

Ejendomsselskabet Valby ApS


**Hersegade 5 b
4000 Roskilde**

CVR-nummer 36924144

Årsrapport

15. juni 2015 - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 27. juni 2016



Michael Guillaume
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Aktiver	10
Passiver	11
Noter	12

Selskabsoplysninger

Selskab

Ejendomsselskabet Valby ApS
Hersegade 5 b
4000 Roskilde

Hjemstedskommune:	Roskilde
CVR-nummer:	36924144
Regnskabsperiode:	15. juni 2015 - 31. december 2015

Direktion

Michael Willaume Andersen

Revisor

Dansk Revision Roskilde
Godkendt revisionsaktieselskab
Køgevej 46A
4000 Roskilde

Ledespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 15. juni 2015 - 31. december 2015 for Ejendomsselskabet Valby 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. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 15. juni 2015 - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, 27. juni 2016

Direktionen:

Michael-Willaurne Andersen



Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Valby ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Valby ApS for regnskabsåret 15. juni 2015 - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 15. juni 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at tage forbehold, henleder vi opmærksomheden på årsregnskabets note 9 og ledelsens beskrivelse af den usikkerhed, der er forbundet med den indregnede værdi af selskabets ejendom.

Den uafhængige revisors erklæringer

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Selskabets ledelse har aflagt årsregnskabet for sent, hvorved ledelsen risikerer at ifalde ansvar.

Roskilde, 27. juni 2016

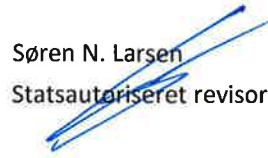
Dansk Revision Roskilde

Godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 14678093



Dan Rasmus Petersen

Partner, Statsautoriseret revisor



Søren N. Larsen

Statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen i form af huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i den periode de vedrører.

Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket direkte omkostninger samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendoms- og administrationsomkostninger, lokaler mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger og amortisering af realkreditlån m.v.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder. Selskabet er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles til dagsværdi.

Værdireguleringer til dagsværdi foretages over resultatopgørelsen.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver 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.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes til kostpris. Hvis genindvindingsværdien er lavere nedskrives til denne.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Skyldig skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Note	Resultatopgørelse	2015 DKK
	Perioden 15. juni - 31. december	
	Bruttofortjeneste	538.775
	Dagsværdiregulering, ejendomme	-8.026.708
	Resultat før finansielle poster	-7.487.932
	Finansielle indtægter	275
	Finansielle omkostninger	-274.929
	Resultat før skat	-7.762.586
1	Skat af årets resultat	-62.064
	Årets resultat	-7.824.649
	Forslag til resultatdisponering:	
	Overført resultat	-7.824.649
	Resultatdisponering i alt	-7.824.649

Note	Balance	2015 DKK
	Aktiver pr. 31. december	
2	Investeringsejendomme	34.312.500
	Materielle anlægsaktiver	34.312.500
3	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0
	Finansielle anlægsaktiver	0
	Anlægsaktiver i alt	34.312.500
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	91.040
	Andre tilgodehavender	44.330
	Tilgodehavender	135.370
	Omsætningsaktiver i alt	135.370
	Aktiver i alt	34.447.870

Note	Balance	2015 DKK
	Passiver pr. 31. december	
	Virksomhedskapital	50.000
	Overført resultat	-7.824.649
4	Egenkapital i alt	-7.774.649
5	Obligationslån	22.291.819
6	Kreditinstitutter	14.125.000
	Langfristede gældsforpligtelser	36.416.819
	Kreditinstitutter	5.337.666
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	61.140
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	9.070
	Selskabsskat	52.994
	Anden gæld	344.831
	Kortfristede gældsforpligtelser	5.805.701
	Gælds- og hensatte forpligtelser i alt	42.222.520
	Passiver i alt	34.447.870
7	Hovedaktivitet	
8	Usikkerhed ved indregning og måling	
9	Eventualforpligtelser	
10	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	

2015

Noter

DKK

1	Skat af årets resultat	
	Skat af årets resultat	62.064
	Skat af årets resultat i alt	62.064

2	Investeringsjendomme	
	Tilgang i årets løb	42.339.208
	Kostpris 31. december	42.339.208
	Årets dagsværdiregulering	-8.026.708
	Dagsværdireguleringer 31. december	-8.026.708
	Investeringsjendomme i alt	34.312.500

3	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	
	Tilgang i årets løb	0
	Kostpris 31. december	0

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Resultat	Egenkapital
Jeksø ApS	Roskilde	100%	-54.167.496	-59.128.762

4	Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal	Overført resultat	I alt
		1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
	Saldo primo	50	0	50
	Årets resultat	0	-7.825	-7.825
	Egenkapital ultimo	50	-7.825	-7.775

Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.

5	Obligationslån	
	Obligationslån	22.291.819
	Obligationslån i alt	22.291.819

Af den langfristede gæld forfalder DKK 17.801.508 efter 5 år.

Noter

DKK

6 Kreditinstitutter

Kreditinstitutter	<u>14.125.000</u>
Kreditinstitutter i alt	<u>14.125.000</u>

Af den langfristede gæld forfalder DKK 14.125.000 efter 5 år.

7 Hovedaktivitet

Selskabets formål er ifølge vedtægterne at drive virksomhed med køb og salg af investerings-ejendomme samt drift og administration af samme samt dermed beslægtet virksomhed.

8 Usikkerhed ved indregning og måling

Den indregnede værdi af selskabets ejendom er baseret på fuld udlejning samt vurderede m2-priser i det område hvor ejendommen er beliggende. Udlejningssituation og m2-priser kan variere og der vil derfor altid være en vis usikkerhed forbundet med den indregnede værdi.

9 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med dattervirksomheden Jeksø ApS. Som administrationselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med Jeksø ApS for danske selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter for sambeskatningskredsen udgør TDKK 53 pr. 31. december 2015. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabets anpart i Jeksø ApS, nom. DKK 125.000, er stillet til sikkerhed for Jeksø ApS' forpligtelser overfor Alm. Brand Bank A/S.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter, TDKK 31.430, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør TDKK 34.313.