



Tlf.: 46 37 30 33  
roskilde@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Ringstedvej 18  
DK-4000 Roskilde  
CVR-nr. 20 22 26 70

**EJENDOMSELSKABET VALBY APS**

**HERSEGADE 3A, 4000 ROSKILDE**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 8. juli 2020

---

Michael Willaume

**CVR-NR. 36 92 41 44**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger .....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Valby ApS Hersegade 3A 4000 Roskilde
	CVR-nr.: 36 92 41 44 Stiftet: 15. juni 2015 Hjemsted: Roskilde Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Michael Willaume Andersen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Ringstedvej 18 4000 Roskilde
<b>Pengeinstitut</b>	Alm. Brand Bank

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 2. juli 2020

Direktion:

---

Michael Willaume Andersen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### *Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Valby ApS*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Valby ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen 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 revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift**

Vi gør opmærksom på, at der er væsentlig usikkerhed, der kan rejse betydelig tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften. Vi henviser til note 6 "Usikkerhed ved going concern" i årsregnskabet, hvoraf fremgår, at det for indeværende er usikkert, om bankforbindelser vil akkorderes de tilbageværende lån, ved manglende dækning fra salg af varebeholdning, men at det er ledelsens vurdering, at en sådan akkordering vil blive opnået, hvorfor årsregnskabet i overensstemmelse hermed er udarbejdet under forudsætning af selskabets fortsatte drift. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

#### **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 revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med ledelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### 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.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Roskilde, den 2. juli 2020

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Dan R. Petersen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne33210

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med køb og salg af investeringsejendomme samt drift og administration af samme samt dermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Selskabets ledelse er opmærksom på, at hele selskabskapitalen er tabt.

Selskabets ejendomme er i 2019 fortsat i proces med at blive solgt for fremskaffelse af likviditet til afdrag af realkreditlån. Det er en betingelse for selskabets fortsatte drift, at selskabets bankforbindelse stiller den fornødne likviditet til rådighed indtil et salg er gennemført.

Det er ledelsens forventning, at den fornødne likviditet er til rådighed, herunder at gæld der ikke dækkes ind ved salget af ejendommene akkorderes. Ledelsen aflægger således årsregnskabet under forudsætning om fortsat drift.

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>1.031.015</b>	<b>1.227.027</b>
Af- og nedskrivninger.....		0	-2.094.385
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-400.000	886.948
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>631.015</b>	<b>19.590</b>
Andre finansielle omkostninger.....		-431.541	-471.520
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>199.474</b>	<b>-451.930</b>
Skat af årets resultat.....		-131.873	-166.205
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>67.601</b>	<b>-618.135</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		67.601	-618.135
<b>I ALT</b> .....		<b>67.601</b>	<b>-618.135</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme.....		22.500.000	22.900.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>1</b>	<b>22.500.000</b>	<b>22.900.000</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		0	0
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>22.500.000</b>	<b>22.900.000</b>
Andre tilgodehavender.....		73.214	79.461
Tilgodehavende selskabsskat.....		10.078	0
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>83.292</b>	<b>79.461</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>83.292</b>	<b>79.461</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>22.583.292</b>	<b>22.979.461</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Overført resultat.....		-16.194.959	-16.262.560
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>2</b>	<b>-16.144.959</b>	<b>-16.212.560</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		16.828.235	17.904.235
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt.....		14.125.000	14.125.000
Depositum.....		312.543	308.366
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>3</b>	<b>31.265.778</b>	<b>32.337.601</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	3	1.076.000	1.158.321
Gæld til pengeinstitutter.....		5.581.688	5.285.670
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		151.006	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		145.137	25.000
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		330.441	200.008
Selskabsskat.....		0	35.772
Skyldigt sambeskatningsbidrag.....		121.951	130.433
Anden gæld.....		56.250	19.216
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>7.462.473</b>	<b>6.854.420</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>38.728.251</b>	<b>39.192.021</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>22.583.292</b>	<b>22.979.461</b>
Eventualposter mv.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Usikkerhed ved going concern	6		

## NOTER

## Note

## Materielle anlægsaktiver

1

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2019.....	26.494.385
Afgang.....	-3.594.385
<b>Kostpris 31. december 2019.....</b>	<b>22.900.000</b>
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2019.....	-400.000
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2019.....</b>	<b>-400.000</b>

**Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019..... 22.500.000**

Opgørelse af dagsværdi/salgsværdi er vurderet del på markedspriser i området og dels ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkundig vurderingsmand, som baserer sin værdiansættelse på et normaliseret driftsresultat på ca. tkr. 1.451, en forventet udlejningsprocent på 100 og et afkastkrav på 6-7%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Ejendommene anvendes til erhvervsudlejning og har en central placering i Valby, København. Lejekontrakter indgås på normale vilkår.

## Egenkapital

2

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2019.....	50.000	-16.262.560	-16.212.560
Forslag til resultatdisponering.....		67.601	67.601
<b>Egenkapital 31. december 2019.....</b>	<b>50.000</b>	<b>-16.194.959</b>	<b>-16.144.959</b>

## Langfristede gældsforpligtelser

3

	31/12 2019 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2018 gæld i alt	Kortfristet del primo
Gæld til realkreditinstitutter....	17.904.235	1.076.000	12.553.000	18.971.467	1.067.232
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt.....	14.125.000	0	0	14.125.000	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	0	0	0	91.089	91.089
Depositum.....	312.543	0	0	308.366	0
	<b>32.341.778</b>	<b>1.076.000</b>	<b>12.553.000</b>	<b>33.495.922</b>	<b>1.158.321</b>

## NOTER

	Note
<b>Eventualposter mv.</b>	<b>4</b>
<b>Hæftelse i sambeskatningen</b>	
Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.	
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst udgør 0 tkr. pr. balancedagen.	
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	<b>5</b>
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter, 31.430 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 22.500 t.kr.	
Selskabets anparter i Jeksø ApS, nom. kr. 125.000, er stillet til sikkerhed for Jeksø ApS' forpligtelser overfor Alm. Brand Bank A/S.	
Selskabet har stillet garanti overfor BRF Kredit A/S, t.kr. 8.862.	
<b>Usikkerhed ved going concern</b>	<b>6</b>
Selskabets ejendomme er i 2020 fortsat i proces med at blive solgt for fremskaffelse af likviditet til afdrag af realkreditlån. Det er en betingelse for selskabets fortsatte drift, at selskabets bankforbindelse stiller den fornødne likviditet til rådighed indtil et salg er gennemført. Det er ledelsens forventning, at den fornødne likviditet er til rådighed, herunder at gæld der ikke dækkes ind ved salget af ejendommene akkorderes. Ledelsen aflægger således årsregnskabet under forudsætning om fortsat drift.	

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Valby ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Ejendomsomkostninger

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

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

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

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

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

### 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til nominel værdi.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.