

**Ejendomsselskabet**  
**Valdemarsgade 2015 ApS**  
**Skelmosen 18**  
**2670 Greve**

**CVR-nummer 36965568**

**Årsrapport**  
**1. juli 2017 - 30. juni 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
Den 6. december 2018

---

Kenneth Helden  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>5</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	10

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Ejendomsselskabet Valdemarsgade 2015 ApS  
Skelmosen 18  
2670 Greve

Hjemstedskommune: Greve  
CVR-nummer: 36965568  
Kunde-nummer: 1974  
Regnskabsperiode: 1. juli 2017 - 30. juni 2018

### Direktion

Peter Hansen

### Revisor

Dansk Revision Slagelse  
Godkendt revisionsaktieselskab  
Ndr. Ringgade 74  
4200 Slagelse

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2017 - 30. juni 2018 for Ejendomsselskabet Valdemarsgade 2015 ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Greve, 2. november 2018

**Direktionen:**

Peter Hansen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

---

### Til ledelsen i Ejendomsselskabet Valdemarsgade 2015 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Valdemarsgade 2015 ApS for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder 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 selskabets ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske 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 selskabets ledelses 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, selskabets ledelse 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.

Slagelse, 2. november 2018

### Dansk Revision Slagelse

Godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 29919801

Arne Laursen  
Partner, Registreret revisor  
mne16036

## Ledelsesberetning

---

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været at udvikle en udlejningsejendom med erhvervslejemål til ejerlejligheder til beboelse.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

### Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

Note	Resultatopgørelse	2017/18 DKK	2016/17 1.000 DKK
	<b>Perioden 1. juli - 30. juni</b>		
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>3.891.743</b>	<b>16.109</b>
1	Personaleomkostninger	0	-278
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-29.792	-53
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>3.861.951</b>	<b>15.778</b>
	Finansielle omkostninger	-188.170	-562
	<b>Resultat før skat</b>	<b>3.673.780</b>	<b>15.217</b>
2	Skat af årets resultat	-809.093	-3.349
	<b>Årets resultat</b>	<b>2.864.687</b>	<b>11.867</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
	Foreslået udbytte	3.999.999	10.500
	Overført resultat	-1.135.312	1.367
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>2.864.687</b>	<b>11.867</b>

Note	Balance	2017/18 DKK	2016/17 1.000 DKK
	<b>Aktiver pr. 30. juni</b>		
	Grunde og bygninger	0	2.512
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	30
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>0</b>	<b>2.542</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>0</b>	<b>2.542</b>
	Andre tilgodehavender	26.456	12.680
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>26.456</b>	<b>12.680</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>1.155.109</b>	<b>17.474</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>1.181.565</b>	<b>30.153</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>1.181.565</b>	<b>32.695</b>



Note	Balance	2017/18 DKK	2016/17 1.000 DKK
	<b>Passiver pr. 30. juni</b>		
	Virksomhedskapital	51.000	51
	Overført resultat	76.800	1.212
	Foreslået udbytte	0	10.500
3	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>127.800</b>	<b>11.763</b>
	Hensættelser til udskudt skat	0	4
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>0</b>	<b>4</b>
	Kreditinstitutter	0	204
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.000	30
	Selskabsskat	811.724	3.304
	Anden gæld	222.042	17.390
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.053.766</b>	<b>20.928</b>
	<b>Gælds- og hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>1.053.766</b>	<b>20.932</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>1.181.565</b>	<b>32.695</b>
4	Eventualforpligtelser		
5	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2017/18	2016/17		
	DKK	1.000 DKK		
<b>1 Personaleomkostninger</b>				
Løn og gager	0	278		
<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>0</b>	<b>278</b>		
Gennemsnitlig antal beskæftigede	1	1		
<b>2 Skat af årets resultat</b>				
Skat af årets resultat	812.724	3.299		
Regulering af udskudt skat	-3.631	50		
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>809.093</b>	<b>3.349</b>		
<b>3 Egenkapital</b>	<b>Virksom-</b>	<b>Overført</b>	<b>Foreslået</b>	<b>I alt</b>
	<b>hedskapi-</b>	<b>resultat</b>	<b>udbytte</b>	
	<b>tal</b>			
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Saldo primo	0	1.212	10.500	11.712
Udbetalt udbytte	0	0	-14.500	-14.500
Kapitalforhøjelse	51	0	0	51
Årets resultat	0	-1.135	4.000	2.865
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>51</b>	<b>77</b>	<b>0</b>	<b>128</b>

Virksomhedskapitalen er kontant indbetalt ved stiftelsen i regnskabsåret 2015/2016.

#### 4 Eventualforpligtelser

Ingen.

#### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har stillet bankgaranti på TDKK 600 til sikkerhed for selskabets entrepriseforsikring.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### 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 indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter består af realiserede ejendomsavancer.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og ejendomsomkostninger.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

### 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.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Der indgår forventede brugstider og restværdier som følger:	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 år	0%

#### Tilgodehavender

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

#### Likvide beholdninger

Omfatter indestående i danske pengeinstitutter.

#### Udbytte

Udbytte, ledelsen foreslår udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Skyldig skat og udskudt 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Peter Toni Hansen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-176827674345

IP: 77.66.xxx.xxx

2018-12-07 17:09:49Z

NEM ID 

## Arne Laursen

Registreret revisor

Serienummer: CVR:29919801-RID:1159964086274

IP: 188.120.xxx.xxx

2018-12-10 07:02:56Z

NEM ID 

## Kenneth Helden

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-439406682690

IP: 80.62.xxx.xxx

2018-12-10 09:04:05Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: D0UN6-TIV3S-WDAJE-TD6XP-GHHNC-AYPZE

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>