

# Valby Maskinfabrik 12 ApS

Vestagervej 5, 2100 København Ø

CVR-nr. 37 51 13 82

## Årsrapport

**1. juli 2016 - 30. juni 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. november 2017.

---

Steffen Ebdrup  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## **Ledespåtegning**

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 for Valby Maskinfabrik 12 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 22. september 2017

### **Direktion**

Henrik Jensen  
Adm. direktør

Charlotte Köhne  
Direktør

Jens Eger Larsen  
Direktør

Per Denis Leth  
Direktør

### **Bestyrelse**

Steffen Ebdrup  
Formand

Charlotte Köhne

Birgitte Nielsen

Hans Christian Hansen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til anpartshaverne i Valby Maskinfabrik 12 ApS

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Valby Maskinfabrik 12 ApS for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 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.

#### **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.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

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:

- 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 den øverste ledelse 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.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

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.

Aarhus, den 22. september 2017

### **BRANDT**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 25 49 21 45

**Preben Dunker**  
statsautoriseret revisor

**Selskabsoplysninger**

---

<b>Selskabet</b>	Valby Maskinfabrik 12 ApS Vestagervej 5 2100 København Ø
	CVR-nr.: 37 51 13 82
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
<b>Bestyrelse</b>	Steffen Ebdrup, Formand Chalotte Köhne Birgitte Nielsen Hans Christian Hansen
<b>Direktion</b>	Henrik Jensen, Adm. direktør Chalotte Köhne, Direktør Jens Eger Larsen, Direktør Per Denis Leth, Direktør
<b>Revision</b>	BRANDT, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Søren Frichs Vej 36 L 8230 Åbyhøj

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er udlejning til boligformål og erhverv samt hermed beslægtet virksomhed.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttotab udgør -21.478 kr. mod -18.750 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -11.801 kr. mod -24.581 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for Valby Maskinfabrik 12 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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

### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttotab**

Bruttotab indeholder eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver omfatter grundstykke og anlægsaktiver under opførelse. Der afskrives ikke på grunde.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

#### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

#### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle 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 på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

#### **Gældsforpligtelser**

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni**


---

<u>Note</u>	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
<b>Bruttotab</b>	<b>-21.478</b>	<b>-18.750</b>
Andre finansielle indtægter	6.927	0
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-579</u>	<u>-12.764</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>-15.130</b>	<b>-31.514</b>
Skat af årets resultat	<u>3.329</u>	<u>6.933</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>-11.801</u></b>	<b><u>-24.581</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	<u>-11.801</u>	<u>-24.581</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>-11.801</u></b>	<b><u>-24.581</u></b>

**Balance 30. juni**


---

<b>Aktiver</b>		<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
1	Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	21.087.557	14.121.119
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>21.087.557</u>	<u>14.121.119</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>21.087.557</u></b>	<b><u>14.121.119</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Andre tilgodehavender	1.016.285	0
	Periodeafgrænsningsposter	174.093	0
	Tilgodehavender i alt	<u>1.190.378</u>	<u>0</u>
	Likvide beholdninger	<u>258.809</u>	<u>0</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>1.449.187</u></b>	<b><u>0</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>22.536.744</u></b>	<b><u>14.121.119</u></b>

**Balance 30. juni**


---

<b>Passiver</b>		<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Note</u>			
<b>Egenkapital</b>			
2	Virksomhedskapital	80.000	80.000
3	Overført resultat	<u>10.100.058</u>	<u>10.111.859</u>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>10.180.058</u></b>	<b><u>10.191.859</u></b>
 <b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	<u>2.871.298</u>	<u>2.874.627</u>
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>2.871.298</u></b>	<b><u>2.874.627</u></b>
 <b>Gældsforpligtelser</b>			
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	133.263	20.719
	Anden gæld	<u>9.352.125</u>	<u>1.033.914</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>9.485.388</u>	<u>1.054.633</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>9.485.388</u></b>	<b><u>1.054.633</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>22.536.744</u></b>	<b><u>14.121.119</u></b>

4 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

5 **Eventualposter**

**Noter**


---

	<u>30/6 2017</u>	<u>30/6 2016</u>
<b>1. Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris 1. juli 2016	14.121.119	13.098.000
Tilgang i årets løb	<u>6.966.438</u>	<u>1.023.119</u>
<b>Kostpris 30. juni 2017</b>	<b><u>21.087.557</u></b>	<b><u>14.121.119</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2017</b>	<b><u>21.087.557</u></b>	<b><u>14.121.119</u></b>
<b>2. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. juli 2016	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>
	<b><u>80.000</u></b>	<b><u>80.000</u></b>
<b>3. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. juli 2016	10.111.859	10.136.440
Årets overførte overskud eller underskud	<u>-11.801</u>	<u>-24.581</u>
	<b><u>10.100.058</u></b>	<b><u>10.111.859</u></b>
<b>4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Selskabet har over for pengeinstitut afgivet erklæring om udbyttebegrænsning.		

## Noter

---

### 5. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet solidarisk selvskyldnerkaution, overfor pengeinstitut, for følgende selskaber:

De Forenede Ejendomsselskaber A/S  
Valby Maskinfabrik 11 ApS  
Nimbusparken 1 ApS  
Nimbusparken III ApS  
Valby Maskinfabrik 10 ApS  
Valby Maskinfabrik 8 ApS  
Valby Maskinfabrik 7 ApS  
Amager Strandvej 60-64/ Ved Amager-Banen 37 ApS  
Block P2 ApS  
Block GKL 3 ApS  
Trøffelgrisen A/S  
Bedre Billigere Boliger A/S  
Vildkilde Ejendomme ApS

Gælden i ovenstående selskaber udgør pr. 30.06.2017 kr. 222.337.224. Som samlet aktiv sikkerhed er meddelt pant i ejerpantebreve nom. 331 mio. kr. til kreditinstut. Pantet omfatter selskabets ejendom.

Selskabet er etableret ved ophørsspaltning pr. 1 februar 2016 af De Forenede Ejendomsselskaber A/S CVR nr. 14 33 52 42. Spaltningshæftelsen udgør maksimalt 10.216.440 kr.