

Valby Maskinfabrik 10 ApS

Vestagervej 5, 2100 København Ø

CVR-nr. 37 51 14 20

Årsrapport

2015/16

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 11. november 2016.

Steffen Ebdrup
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2015/16 for Valby Maskinfabrik 10 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 11. november 2016

Direktion

Henrik Jensen
adm. direktør

Chalotte Köhne

Jens Eger Larsen

Per Denis Leth

Bestyrelse

Steffen Ebdrup
formand

Chalotte Köhne

Birgitte Nielsen

Hans Christian Hansen

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til anpartshaverne i Valby Maskinfabrik 10 ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Valby Maskinfabrik 10 ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, 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, om 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 vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets 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 selskabets 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.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 11. november 2016

BRANDT

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 49 21 45

Preben Dunker
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Valby Maskinfabrik 10 ApS Vestagervej 5 2100 København Ø
	CVR-nr.: 37 51 14 20
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
Bestyrelse	Steffen Ebdrup, formand Chalotte Köhne Birgitte Nielsen Hans Christian Hansen
Direktion	Henrik Jensen, adm. direktør Chalotte Köhne Jens Eger Larsen Per Denis Leth
Revision	BRANDT Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Søren Frichs Vej 36 L 8230 Åbyhøj

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Valby Maskinfabrik 10 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Det er selskabets første regnskabsår hvorfor der ikke er sammenligningstal for resultatopgørelsen. For balancen er åbningsbalancen medtaget. Årsrapporten 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

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og -omkostninger vedrørende investeringsejendomme, samt eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis

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 på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
-----------	-------

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 satser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes med 22%.

Gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2015/16</u>
Bruttofortjeneste	60.000
2 Øvrige finansielle omkostninger	-30.150
Resultat før skat	29.850
Skat af årets resultat	-6.556
Årets resultat	23.294
 Forslag til resultatdisponering:	
Overføres til overført resultat	23.294
Disponeret i alt	23.294

Balance

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>30/6 2016</u>	<u>1/7 2015</u>
Anlægsaktiver		
3 Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	27.738.672	21.750.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>27.738.672</u>	<u>21.750.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>27.738.672</u>	<u>21.750.000</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	93.750	0
Tilgodehavender i alt	<u>93.750</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>93.750</u>	<u>0</u>
Aktiver i alt	<u>27.832.422</u>	<u>21.750.000</u>

Balance

Passiver		<u>30/6 2016</u>	<u>1/7 2015</u>
<u>Note</u>			
Egenkapital			
4	Virksomhedskapital	80.000	80.000
5	Overkurs ved emission	16.885.000	16.885.000
6	Overført resultat	23.294	0
	Egenkapital i alt	<u>16.988.294</u>	<u>16.965.000</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	4.785.000	4.785.000
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>4.785.000</u>	<u>4.785.000</u>
Gældsforpligtelser			
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.878.283	0
	Selskabsskat	6.556	0
	Anden gæld	4.174.289	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	6.059.128	0
	Gældsforpligtelser i alt	<u>6.059.128</u>	<u>0</u>
	Passiver i alt	<u>27.832.422</u>	<u>21.750.000</u>
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8	Eventualposter		

Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udlejning til boligformål og dermed beslægtet virksomhed.

2015/16

2. Øvrige finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger

30.150

30.150
3. Materielle anlægsaktiver
**Materielle
 anlægsaktiver
 under udførelse
 og forudbetaling
 for materielle
 anlægsaktiver**

Kostpris 1. juli 2015

21.750.000

Tilgang

5.988.672

Kostpris 30. juni 2016
27.738.672
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016
27.738.672
4. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital 1. juli 2015

80.000

80.000

80.000
80.000
5. Overkurs ved emission

Overkurs ved emission 1. juli 2015

16.885.000

16.885.000

16.885.000
16.885.000

Noter

	<u>30/6 2016</u>	<u>1/7 2015</u>
6. Overført resultat		
Årets overførte overskud eller underskud	23.294	0
	<u>23.294</u>	<u>0</u>

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har over for pengeinstitut afgivet erklæring om udbyttebegrænsning.

8. Eventualposter

Eventualforpligtelser

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

De Forenede Ejendomsselskaber A/S
 Ib Schönbergs Alle ApS
 Valby Maskinfabrik 1 ApS
 Valby Maskinfabrik 12 ApS
 Valby Maskinfabrik 11 ApS
 Nimbusparken 1 ApS
 Nimbusparken III ApS
 Valby Maskinfabrik 8 ApS
 Valby Maskinfabrik 7 ApS
 Amager Stranvej 60-64/ved amger-banen 37 ApS
 Block D2 ApS
 Block GLK3 ApS
 Block F ApS
 Block P2 ApS
 Trøffelgrisen A/S
 Bedre billigere boliger A/S
 Vildkilde Ejendomme ApS

Gælden i ovenstående selskaber udgør pr. 30.06.2016 kr. 76.337.809.

Selskabet er etableret ved ophørsspaltning pr. 1. februar 2016 af De Forenede Ejendomsselskaber A/S CVR. nr. 14 33 52 42. Spaltninghæftelsen udgør maksimalt kr. 16.965.000.