

Valby Maskinfabrik 1 ApS

Vestagervej 5, 2100 København Ø

CVR-nr. 37 51 14 63

Årsrapport

1. juli 2015 - 30. juni 2016

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

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Valby Maskinfabrik 1 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

Charlotte Köhne

Jens Eger Larsen

Per Denis Leth

Bestyrelse

Steffen Ebdrup
formand

Charlotte Köhne

Birgitte Nielsen

H.C. Hansen

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til anpartshaverne i Valby Maskinfabrik 1 ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Valby Maskinfabrik 1 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 1 ApS Vestagervej 5 2100 København Ø
	CVR-nr.: 37 51 14 63
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
Bestyrelse	Steffen Ebdrup, formand Chalotte Köhne Birgitte Nielsen H.C. 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 1 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

Bruttotab

Bruttotab indeholder lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme, omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

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.

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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivning sker over 50 år, og afskrivningsgrundlaget opgøres som 20 % af kostprisen, hvis ikke andre forhold fastsætter en anden scrapværdi. Der afskrives ikke på grunde.

Ejendomme nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Tilgodehavender

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

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

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

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. Udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes med 22 %.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2015/16</u>
Bruttotab	-339.961
Værdiregulering af investeringsejendomme	-28.880.686
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-1.509.561
Driftsresultat	-30.730.208
Andre finansielle indtægter	112.329
2 Øvrige finansielle omkostninger	-1.778.854
Resultat før skat	-32.396.733
Skat af årets resultat	7.476.618
Årets resultat	-24.920.115
 Forslag til resultatdisponering:	
Disponeret fra overført resultat	-24.920.115
Disponeret i alt	-24.920.115

Balance

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>30/6 2016</u>	<u>1/7 2015</u>
Anlægsaktiver		
3 Investeringsejendomme	<u>407.000.000</u>	<u>421.592.943</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>407.000.000</u>	<u>421.592.943</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>407.000.000</u>	<u>421.592.943</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	1.505.535	0
Andre tilgodehavender	2.858.379	182.394
Periodeafgrænsningsposter	<u>161.801</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender i alt	<u>4.525.715</u>	<u>182.394</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>4.525.715</u>	<u>182.394</u>
Aktiver i alt	<u>411.525.715</u>	<u>421.775.337</u>

Balance

Passiver		
<u>Note</u>	<u>30/6 2016</u>	<u>1/7 2015</u>
Egenkapital		
4 Virksomhedskapital	80.000	80.000
5 Overkurs ved emission	175.995.639	175.995.639
6 Overført resultat	-24.920.115	0
Egenkapital i alt	<u>151.155.524</u>	<u>176.075.639</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	49.974.494	57.256.717
Hensatte forpligtelser i alt	<u>49.974.494</u>	<u>57.256.717</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	154.570.786	182.969.863
Deposita	6.513.668	5.284.903
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>161.084.454</u>	<u>188.254.766</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	14.101.105	0
Gæld til pengeinstitutter	47.311	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	2.341.019	159.240
Anden gæld	32.821.808	28.975
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>49.311.243</u>	<u>188.215</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>210.395.697</u>	<u>188.442.981</u>
Passiver i alt	<u>411.525.715</u>	<u>421.775.337</u>
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9 Eventualposter		

Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udlejning til boligformål og dermed beslægtet virksomhed.

	<u>2015/16</u>	
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	1.778.854	
	1.778.854	
	<u>30/6 2016</u>	<u>1/7 2015</u>
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. juli 2015	421.592.943	421.592.943
Tilgang i årets løb	15.797.304	0
Kostpris 30. juni 2016	437.390.247	421.592.943
Op-, af- og nedskrivninger 1. juli 2015	0	0
Årets afskrivninger	-1.509.561	0
Årets nedskrivninger	-28.880.686	0
Op-, af- og nedskrivninger 30. juni 2016	-30.390.247	0
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016	407.000.000	421.592.943
4. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. juli 2015	80.000	80.000
	80.000	80.000
5. Overkurs ved emission		
Overkurs ved emission 1. juli 2015	175.995.639	175.995.639
	175.995.639	175.995.639

Noter

	<u>30/6 2016</u>	<u>1/7 2015</u>		
6. Overført resultat				
Årets overførte overskud eller underskud	-24.920.115	0		
	<u>-24.920.115</u>	<u>0</u>		
7. Gældsforpligtelser				
	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 30/6 2016</u>	<u>Gæld i alt 1/7 2015</u>
Gæld til realkreditinstitutter	14.101.105	97.745.557	168.671.891	182.969.864
Deposita	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>6.513.668</u>	<u>5.284.903</u>
	<u>14.101.105</u>	<u>97.745.557</u>	<u>175.185.559</u>	<u>188.254.767</u>

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har over for pengeinstitut afgivet erklæring om udbyttebegrænsning.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 168.672 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør 407.000 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve m.v. på i alt 286.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

Noter

9. Eventualposter

Eventualforpligtelser

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

De Forenede Ejendomsselskaber A/S
Ib Schönbergs Alle ApS
Valby Maskinfabrik 12 ApS
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
Block F ApS
Block D2 ApS
Bedre Billigere Boliger A/S
Trøffelgrisen 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. Spaltningshæftelsen udgør maksimalt 176.075.639 kr.