

# Valdemarsgade 11 ApS


Færgevej 14, 2., 5700 Svendborg

CVR-nr. 37 86 06 89

## Årsrapport 2018/19

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. februar 2020

Dirigent:

  
Jane Bøtter-Jensen





## Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Valdemarsgade 11 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Det indstilles på generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2019/20 ikke skal revideres. Jeg anser betingelserne for at undlade revision for 2019/20 for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 19. februar 2020  
Direktion:



Jane Bøtter-Jensen

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Valdemarsgade 11 ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Valdemarsgade 11 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Uafhængighed

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.

### 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 for 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 regnskabsbrugere 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:

- ▶ 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.



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ 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 konklusion 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 bl.a. 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.

Svendborg, den 19. februar 2020

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28



Carsten Møller  
statsaut. revisor  
mne10789

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	Valdemarsgade 11 ApS
Adresse, postnr., by	Færgevej 14, 2., 5700 Svendborg
CVR-nr.	37 86 06 89
Stiftet	30. juni 2016
Hjemstedskommune	Svendborg
Regnskabsår	1. oktober 2018 - 30. september 2019
Direktion	Jane Bøtter-Jensen
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Fåborgvej 44, 5700 Svendborg
Bankforbindelse	Nordea Bank Danmark A/S Centrumpladsen 8, 5700 Svendborg

## Ledelsesberetning

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter består i investering i fast ejendom m.v., samt udlejning heraf.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2018/19 udviser et underskud på 40.458 kr. mod et underskud på 117.687 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 30. september 2019 udviser en egenkapital på 389.464 kr.

Ejendommen har været fuldt udlejet i regnskabsåret.

Årets resultat efter afskrivninger vurderes som mindre tilfredsstillende.

Ejendommen er finansieret med realkreditlån og lån fra modervirksomheden.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

### Forventet udvikling

I 2019/20 forventes et forbedret driftsresultat.

Likviditetsvirkningen fra driften forventes at blive forbedret.

**Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019**
**Resultatopgørelse**

Note	kr.	2018/19	2017/18
	<b>Nettoomsætning</b>	206.400	212.400
	Andre eksterne omkostninger	-67.849	-122.147
	<b>Bruttoresultat</b>	138.551	90.253
2	Personaleomkostninger	0	0
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-85.375	-85.132
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	53.176	5.121
3	Finansielle indtægter	1.451	949
4	Finansielle omkostninger	-82.416	-128.410
	<b>Resultat før skat</b>	-27.789	-122.340
5	Skat af årets resultat	-12.669	4.653
	<b>Årets resultat</b>	-40.458	-117.687
	 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	-40.458	-117.687
		-40.458	-117.687



**Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019**
**Balance**

Note	kr.	2018/19	2017/18
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
6	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	Grunde og bygninger	3.870.964	3.933.049
		<u>3.870.964</u>	<u>3.933.049</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>3.870.964</u>	<u>3.933.049</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	49.825	48.374
	Andre tilgodehavender	11.396	10.912
		<u>61.221</u>	<u>59.286</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	109.508	70.610
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>170.729</u>	<u>129.896</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>4.041.693</u>	<u>4.062.945</u>
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
7	Selskabskapital	50.000	50.000
	Overført resultat	339.464	379.922
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>389.464</u>	<u>429.922</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
8	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	2.147.173	2.215.592
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.320.282	1.230.175
	Deposita m.v.	73.200	45.600
		<u>3.540.655</u>	<u>3.491.367</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
8	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	68.971	68.321
	Modtagne forudbetalinger	27.600	18.400
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.003	15.001
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	39.934
		<u>111.574</u>	<u>141.656</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>3.652.229</u>	<u>3.633.023</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>4.041.693</u>	<u>4.062.945</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis  
 9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.  
 10 Sikkerhedsstillelser  
 11 Nærtstående parter

**Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019****Egenkapitalopgørelse**

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2017	50.000	497.609	547.609
Overført via resultatdisponering	0	-117.687	-117.687
<b>Egenkapital 1. oktober 2018</b>	<b>50.000</b>	<b>379.922</b>	<b>429.922</b>
Overført via resultatdisponering	0	-40.458	-40.458
<b>Egenkapital 30. september 2019</b>	<b>50.000</b>	<b>339.464</b>	<b>389.464</b>

## Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Valdemarsgade 11 ApS for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

#### Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning valgt IAS 11/IAS18.

Nettoomsætningen omfatter lejeindtægter i regnskabsåret.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til ejendommens drift og administration.

#### Afskrivninger

Af- og nedskrivninger omfatter af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	40 år
Installationer (Bygninger)	15-20 år

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

#### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

## Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Balancen

##### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Ejendommen afskrives over 40 år.  
Installationer på ejendommen afskrives over 15-20 år.

##### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet.

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.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgpris 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.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender valgt IAS 39.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

##### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.



## Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget ejendomme. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen 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 skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

##### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

#### 2 Personaleomkostninger

Der har i årets løb alene været tilknyttet direktionen, som ikke har oppebåret løn for funktionen.

kr.	2018/19	2017/18
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	1.451	949
	<u>1.451</u>	<u>949</u>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger i øvrigt	44.912	48.544
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	37.504	79.866
	<u>82.416</u>	<u>128.410</u>



**Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019**
**Noter**

kr.	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	12.669	-4.653
	<u>12.669</u>	<u>-4.653</u>
<b>6 Materielle anlægsaktiver</b>		
kr.		<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. oktober 2018		4.096.147
Tilgange		<u>23.290</u>
Kostpris 30. september 2019		4.119.437
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2018		163.098
Afskrivninger		<u>85.375</u>
Af- og nedskrivninger 30. september 2019		<u>248.473</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2019</b>		<u>3.870.964</u>
Afskrives over		<u>40 år</u>

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 10.

kr.	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
<b>7 Selskabskapital</b>		
Selskabskapital en er fordelt således:		
Anparter, 50.000 stk. a nom. 1,00 kr.	50.000	50.000
	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>

**8 Langfristede gældsforpligtelser**

Af de langfristede gældsforpligtelser vedr. realkreditinstitutter forfalder 1.883 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

Gæld til tilknyttede virksomheder henstår indtil videre som uden fast afvikling.

**9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.**
**Andre eventualforpligtelser**

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Jane Bøtter-Jensen Holding ApS som administrationsselskab og hæfter begrænset og subsidiært med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat fra og med indkomståret 2013 samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter.

**Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019****Noter****10 Sikkerhedsstillelser**

Der er afgivet følgende sikkerhed i selskabets ejendom:

- Realkreditpantebreve nominel 2.350 t.kr. til sikkerhed for gæld i realkreditinstitutter.

Bogført værdi af pantsatte aktiver udgør 3.871 t.kr.

**11 Nærtstående parter**

Valdemarsgade 11 ApS' nærtstående parter omfatter følgende:

**Bestemmende indflydelse**

<u>Nærtstående part</u>	<u>Bopæl/Hjemsted</u>	<u>Grundlag for bestemmende indflydelse</u>
Jane Bøtter-Jensen Holding ApS	Færgevej 14, 2., 5700 Svendborg	Kapitalbesiddelse