

Valdemarsgade 11 ApS

Færgevej 14, 2., 5700 Svendborg

CVR-nr. 37 86 06 89

Årsrapport 2019/20

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. februar 2021

Dirigent:


Jane Bøtter Jensen



Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. oktober 2019 - 30. september 2020	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Valdemarsgade 11 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020.

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

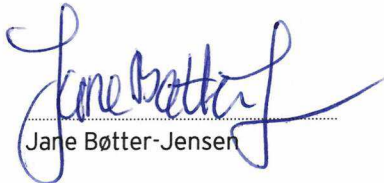
Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 26. februar 2021

Direktion:



Jane Bøtter-Jensen

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Valdemarsgade 11 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Valdemarsgade 11 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som du har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

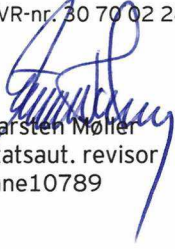
Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 *Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger*.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere dig med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler, 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 dit 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, du har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Svendborg, den 26. februar 2021
EY 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 2019 - 30. september 2020
Direktion	Jane Bøtter-Jensen
Revisor	EY 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 2019/20 udviser et underskud på 70.860 kr. mod et underskud på 40.458 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 30. september 2020 udviser en egenkapital på 318.604 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 2020/21 forventes et forbedret driftsresultat.

Likviditetsvirkningen fra driften forventes at blive forbedret.

Årsregnskab 1. oktober 2019 - 30. september 2020

Resultatopgørelse

Note	kr.	2019/20	2018/19
	Nettoomsætning	221.600	206.400
	Andre eksterne omkostninger	-120.766	-67.849
	Bruttoresultat	100.834	138.551
2	Personaleomkostninger	0	0
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-85.714	-85.375
	Resultat før finansielle poster	15.120	53.176
3	Finansielle indtægter	1.495	1.451
4	Finansielle omkostninger	-83.286	-82.416
	Resultat før skat	-66.671	-27.789
5	Skat af årets resultat	-4.189	-12.669
	Årets resultat	-70.860	-40.458
	 Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	-70.860	-40.458
		-70.860	-40.458

Årsregnskab 1. oktober 2019 - 30. september 2020

Balance

Note	kr.	2019/20	2018/19
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
6	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	3.785.249	3.870.963
		<u>3.785.249</u>	<u>3.870.963</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>3.785.249</u>	<u>3.870.963</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	51.319	49.825
	Andre tilgodehavender	0	11.396
		<u>51.319</u>	<u>61.221</u>
	Likvide beholdninger	<u>73.372</u>	<u>109.508</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>124.691</u>	<u>170.729</u>
	AKTIVER I ALT	<u>3.909.940</u>	<u>4.041.692</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
7	Selskabskapital	50.000	50.000
	Overført resultat	268.604	339.464
	Egenkapital i alt	<u>318.604</u>	<u>389.464</u>
	Gældsforpligtelser		
8	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	2.078.099	2.147.173
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.364.075	1.320.282
	Deposita m.v.	45.600	73.200
		<u>3.487.774</u>	<u>3.540.655</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
8	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	69.633	68.971
	Modtagne forudbetalinger	18.400	27.600
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000	15.002
	Anden gæld	529	0
		<u>103.562</u>	<u>111.573</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>3.591.336</u>	<u>3.652.228</u>
	PASSIVER I ALT	<u>3.909.940</u>	<u>4.041.692</u>

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

Årsregnskab 1. oktober 2019 - 30. september 2020**Egenkapitalopgørelse**

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2018	50.000	379.922	429.922
Overført via resultatdisponering	0	-40.458	-40.458
Egenkapital 1. oktober 2019	50.000	339.464	389.464
Overført via resultatdisponering	0	-70.860	-70.860
Egenkapital 30. september 2020	50.000	268.604	318.604

Årsregnskab 1. oktober 2019 - 30. september 2020

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Valdemarsgade 11 ApS for 2019/20 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 administrationselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationselskabet.

Årsregnskab 1. oktober 2019 - 30. september 2020

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 nettosalgspris 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 nettosalgspris 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 2019 - 30. september 2020

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 gældsmetode 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.

Årsregnskab 1. oktober 2019 - 30. september 2020

Noter

2 Personalemkostninger

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

kr.	2019/20	2018/19
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	1.495	1.451
	<u>1.495</u>	<u>1.451</u>
4 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	43.682	44.912
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	39.604	37.504
	<u>83.286</u>	<u>82.416</u>
5 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	4.189	12.669
	<u>4.189</u>	<u>12.669</u>

6 Materielle anlægsaktiver

kr.	Grunde og bygninger
Kostpris 1. oktober 2019	4.119.436
Kostpris 30. september 2020	4.119.436
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2019	248.473
Afskrivninger	85.714
Af- og nedskrivninger 30. september 2020	334.187
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2020	<u>3.785.249</u>
Afskrives over	<u>40 år</u>

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

kr.	2019/20	2018/19
7 Selskabskapital		
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 1.811 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

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

Årsregnskab 1. oktober 2019 - 30. september 2020**Noter****9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.****Andre eventualforpligtelser**

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Jane Bøtter-Jensen Holding ApS som administrationselskab 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.

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 3.785 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