

# J. Valentin's Administrationselskab A/S

Fredensborg Kongevej 27  
2980 Kokkedal  
CVR-nr. 37 94 05 18

## Årsrapport for 2017/18

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. august 2018

---

Christian la Cour Valentin

dirigent

# Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter til årsrapporten	8
Anvendt regnskabspraksis	12

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 for J. Valentin's Administrationselskab A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kokkedal, den 26. august 2018

### Direktion

Johan la Cour Valentin

### Bestyrelse

Christian la Cour Valentin

Grethe Valentin

Johan la Cour Valentin

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

## Til kapitalejerne i J. Valentin's Administrationssselskab A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for J. Valentin's Administrationssselskab A/S for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og 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 virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, 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 virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Kgs. Lyngby, den 26. august 2018

ECOMENTOR

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 26 06 32 21

Sten Glarkrog  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

J. Valentin's Administrationselskab A/S  
Fredensborg Kongevej 27  
2980 Kokkedal

CVR-nr.: 37 94 05 18

Regnskabsperiode: 1. juli 2017 - 30. juni 2018

Stiftet: 26. maj 1972

Regnskabsår: 41. regnskabsår

Hjemsted: Fredensborg

### Bestyrelse

Christian la Cour Valentin  
Grethe Valentin  
Johan la Cour Valentin

### Direktion

Johan la Cour Valentin

### Revisor

ECOMENTOR  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Engelsborgvej 31  
2800 Kgs. Lyngby

# Ledelsesberetning

## **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er administration, investering og finansiering.

## **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2017/18 udviser et overskud på kr. 285.953, og selskabets balance pr. 30. juni 2018 udviser en egenkapital på kr. 11.588.914.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

## **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Resultatopgørelse 1. juli 2017 - 30. juni 2018

	<u>Note</u>	<u>2017/2018</u> kr.	<u>2016/2017</u> kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>-145.749</b>	<b>-73.058</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-8.036	-8.036
Andre driftsomkostninger	1	<u>-77.000</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-230.785</b>	<b>-81.094</b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	2	17.812	7.254
Finansielle indtægter		577.410	601.253
Finansielle omkostninger		<u>0</u>	<u>-6.798</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>364.437</b>	<b>520.615</b>
Skat af årets resultat	3	<u>-78.484</u>	<u>-104.025</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>285.953</u></b>	<b><u>416.590</u></b>
 <b>Resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		300.000	103.400
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		17.812	-12.746
Overført resultat		<u>-31.859</u>	<u>325.936</u>
		<b><u>285.953</u></b>	<b><u>416.590</u></b>

## Balance pr. 30. juni 2018

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> kr.	<u>2016/17</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Erhvervede patenter		16.070	24.106
<b>Immaterielle anlægsaktiver</b>	4	<u>16.070</u>	<u>24.106</u>
Investeringsejendomme	5	1.500.000	1.585.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>1.500.000</u>	<u>1.585.000</u>
Kapitalandele i associerede virksomheder	6	1.360.441	1.342.629
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<u>1.360.441</u>	<u>1.342.629</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>2.876.511</u>	<u>2.951.735</u>
Andre tilgodehavender		26.293	13.007
Selskabsskat		0	76.324
<b>Tilgodehavender</b>		<u>26.293</u>	<u>89.331</u>
Værdipapirer		8.781.411	8.912.633
<b>Værdipapirer</b>		<u>8.781.411</u>	<u>8.912.633</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>530.489</u>	<u>68.967</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>9.338.193</u>	<u>9.070.931</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>12.214.704</u>	<u>12.022.666</u>



## Balance pr. 30. juni 2018

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> kr.	<u>2016/17</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		1.060.499	1.042.687
Overført resultat		9.728.415	9.760.273
Foreslået udbytte for regnskabsåret		<u>300.000</u>	<u>103.400</u>
<b>Egenkapital</b>	<b>7</b>	<b><u>11.588.914</u></b>	<b><u>11.406.360</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>500.120</u>	<u>518.722</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>500.120</u></b>	<b><u>518.722</u></b>
Selskabsskat		<u>67.086</u>	<u>53.884</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>67.086</u></b>	<b><u>53.884</u></b>
Selskabsskat		14.884	0
Anden gæld		<u>43.700</u>	<u>43.700</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>58.584</u></b>	<b><u>43.700</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>125.670</u></b>	<b><u>97.584</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>12.214.704</u></b>	<b><u>12.022.666</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## Noter

	<u>2017/2018</u>	<u>2016/2017</u>
	kr.	kr.
<b>1 Andre driftsomkostninger</b>		
Tab ved salg af grund	<u>77.000</u>	<u>0</u>
	<u><b>77.000</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>2 Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Andel af overskud i associerede virksomheder	<u>17.812</u>	<u>7.254</u>
	<u><b>17.812</b></u>	<u><b>7.254</b></u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	97.086	92.884
Årets udskudte skat	-18.602	6.756
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>0</u>	<u>4.385</u>
	<u><b>78.484</b></u>	<u><b>104.025</b></u>
<b>4 Immaterielle anlægsaktiver</b>		
		<u>Erhvervede patenter</u>
Kostpris 1. juli 2017		<u>32.142</u>
Kostpris 30. juni 2018		<u>32.142</u>
Opskrivninger 30. juni 2018		<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 1. juli 2017		8.036
Årets afskrivninger		<u>8.036</u>
Af- og nedskrivninger 30. juni 2018		<u>16.072</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2018</b>		<u><b>16.070</b></u>

## Noter

### 5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investeringsejendomme
Kostpris 1. juli 2017	265.228
Afgang i årets løb	-85.000
Kostpris 30. juni 2018	180.228
Værdireguleringer 1. juli 2017	1.319.772
Værdireguleringer 30. juni 2018	1.319.772
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2018</b>	<b>1.500.000</b>

Ved opgørelsen af afkastet tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendomme. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejde.

Ved markedsvurderingen pr. 30. juni 2018 er der anvendt et afkastkrav på 2,91 %, som skønnes at være markedsniveauet for ejendommen. Der er ikke indhentet ekstern vurdering.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Grundet usikkerhed på markedet er der i sagens natur en vis usikkerhed ved værdiansættelsen af selskabets investeringsejendom.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	0,25% kr.	Basis kr.	-0,25 % kr.
Afkastprocent	3,16	2,91	2,66
Dagsværdi	1.383.228	1.500.000	1.643.234
Ændring i dagsværdi	-116.772	0	143.234

## Noter

	2017/18	2016/17
	kr.	kr.
<b>6 Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Kostpris 1. juli 2017	299.942	299.942
Kostpris 30. juni 2018	299.942	299.942
Værdireguleringer 1. juli 2017	1.042.687	1.055.433
Årets resultat	17.812	7.254
Øvrige egenkapitalbevægelser, netto	0	-20.000
Værdireguleringer 30. juni 2018	1.060.499	1.042.687
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2018</b>	<b>1.360.441</b>	<b>1.342.629</b>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Ejendomsinteressentskabet Tholuni	København	20%	1.087.126	89.062

## 7 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis- metode	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. juli 2017	500.000	1.042.687	9.760.274	103.400	11.406.361
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-103.400	-103.400
Årets resultat	0	17.812	-31.859	300.000	285.953
<b>Egenkapital 30. juni 2018</b>	<b>500.000</b>	<b>1.060.499</b>	<b>9.728.415</b>	<b>300.000</b>	<b>11.588.914</b>

Selskabskapitalen består af 5.000 aktier à nominelt kr. 100. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder. Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

## Noter

### **8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Ejerpant til sikkerhed for ejerforening Slotsgården kr. 20.000.

Selskabet har derudover ikke påtaget sig kautions-, garanti-, eller andre eventualforpligtelser, udover hvad der i øvrigt fremgår af regnskab, årsberetning og noter.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for J. Valentin's Administrationsselskab A/S for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2017/18 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttotab

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttotab er et sammendrag af nettoomsætning samt andre driftsindtægter med fradrag af andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen i takt med den optjenes.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Af- og nedskrivninger

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets gevinst ved salg af ejendom.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som 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.

## Balancen

### Immaterielle anlægsaktiver

Erhvervede patenter består af domænenavn, som måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Domænenavn afskrives linenært over 7 år, som den vurderede økonomiske brugstid.

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på armslængde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 30. juni 2018 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

## Anvendt regnskabspraksis

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Fotjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under værdireguleringer investeringsejendomme.

### Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for J. Valentin's Administrationselskab A/S, bindes ikke på opskrivningsreserven.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

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.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### Værdi på pirer

Værdipapirer, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede værdipapirer måles til dagsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.



## Anvendt regnskabspraksis

### **Egenkapital**

#### **Udbytte**

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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

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 for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af 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 i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

#### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser, som omfatter anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

#### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.