

## **Valdemar 78 ApS**

Islands Brygge 118, 2.tv.  
2300 København S  
CVR-nr. 38 85 88 74

Årsrapport for 2019  
(2. regnskabsår)

Årsrapport er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den 25. marts 2020

Ole Børs Petersson  
dirigent

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet:</b>	Valdemar 78 ApS Islands Brygge 118, 2.tv. 2300 København S
<b>CVR-nr.:</b>	38 85 88 74
<b>Stiftet:</b>	10. august 2017
<b>Hjemsted:</b>	København
<b>Regnskabsår:</b>	1. januar 2019 - 31. december 2019
<b>Direktion</b>	Ole Børs Petersson Bent Loua Haslebo

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2019 - 31. december 2019 for Valdemar 78 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 25. marts 2020

I direktionen:

Ole Børs Petersson

Bent Loua Haslebo

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

### **Til den daglige ledelse i Valdemar 78 ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Valdemar 78 ApS for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som de har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 Deres 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, De 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.

Hellerup, den 25. marts 2020

**AUGUSTA REVISION**  
Godkendt Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 36 44 53 86

Nikolaj Kure Jensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 35 405

## Ledelsesberetning

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er køb og salg af fast ejendom.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør kr. 215.630.

Egenkapitalen udgør kr. 64.318.

Årets resultat anses som tilfredsstillende.

Selskabet har indberettet og afregnet moms i forhold til EU-domstolens afgørelse af 4. september 2019. Afgørelsen/underkendelsen af hidtidig momspraksis medfører fritagelse af momsbetaling for grundstykket, hvorfor der alene er afregnet salgsmoms på det opførte dobbelthus, med de 2 solgte boliger

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for Valdemar 78 ApS for 1. januar 2019 - 31. december 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Selskabets årsregnskab er aflagt i DKK.

### 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 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 årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning med fradrag af direkte driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Vareforbrug

Omfatter de direkte omkostninger, der er medgået til at opnå årets omsætning, herunder årets forskydning i varebeholdninger.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler mv.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## BALANCEN

### Projektejendomme under opførelse

Projektejendomme omfatter ejendomme, der er under opførelse for tredjemand. Efter projektejendommenes opførelse, reklassificeres disse til handelsejendomme eller investeringsejendomme.

Projektejendomme værdiansættes ved første indregning til kostpris. Kostprisen omfatter kostprisen for grund og bygninger, omkostninger direkte tilknyttet til anskaffelsen samt andre omkostninger, der kan henføres til erhvervelsen. Omkostninger tilknyttet erhvervelsen omfatter blandt andet honorar til mægler, valuar, advokat samt honorarer til tekniske vurderinger af ejendomme udført af ingeniører m.fl. Endvidere indgår tinglysningsomkostninger i forbindelse med købet. Efterfølgende forøges kostprisen med omkostninger, som relateres til ejendommens opførelse.

Der afskrives ikke på projektejendomme, idet færdiggjorte projektejendomme reklassificeres til enten handels- eller investeringsejendomme.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Skyldig skat 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationseværdi.

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.

### Gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.



## Resultatopgørelse

	Note	2019	2017/18
BRUTTOFORTJENESTE .....		401.490	-124.242
Finansielle omkostninger .....	2	<u>-125.061</u>	<u>-131.731</u>
RESULTAT FØR SKAT .....		276.429	-255.973
Skat af årets resultat .....		<u>-60.799</u>	<u>54.661</u>
ÅRETS RESULTAT .....		<u><u>215.630</u></u>	<u><u>-201.312</u></u>
<b>OVERSKUDSDISPONERING:</b>			
Udbytte for regnskabsåret .....		0	0
Ekstraordinært udbytte for regnskabsåret .....		0	0
Overført resultat .....		<u>215.630</u>	<u>-201.312</u>
Disponeret i alt .....		<u><u>215.630</u></u>	<u><u>-201.312</u></u>

## Balance

### AKTIVER

	Note	31/12-19	31/12-18
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER:</b>			
Varebeholdninger:			
Projektejendomme under opførelse.....	0	<u>2.867.849</u>	
Varebeholdninger i alt .....	0	<u>2.867.849</u>	
Tilgodehavender:			
Andre tilgodehavender .....	0	58.766	
Udskudt skatteaktiv .....	0	<u>54.661</u>	
Tilgodehavender i alt .....	0	<u>113.427</u>	
Likvide beholdninger .....		<u>592.177</u>	<u>14.098</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT .....</b>		<u>592.177</u>	<u>2.995.374</u>
<b>AKTIVER I ALT .....</b>		<u><u>592.177</u></u>	<u><u>2.995.374</u></u>

## Balance

### PASSIVER

	Note	31/12-19	31/12-18
<b>EGENKAPITAL:</b>			
Selskabskapital .....		50.000	50.000
Overført resultat .....		14.318	-201.312
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>EGENKAPITAL I ALT .....</b>		<u><b>64.318</b></u>	<u><b>-151.312</b></u>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER:</b>			
Udskudt skat .....		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT .....</b>		<u><b>0</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER:</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser:</b>			
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	3	<u>0</u>	<u>2.831.634</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<u><b>0</b></u>	<u><b>2.831.634</b></u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser:</b>			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser .....	3	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		0	14.714
Gæld til tilknyttede virksomheder .....		10.685	11.680
Selskabsskat .....		0	0
Anden gæld .....		<u>517.174</u>	<u>288.658</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<u><b>527.859</b></u>	<u><b>315.052</b></u>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT .....</b>		<u><b>527.859</b></u>	<u><b>3.146.686</b></u>
<b>PASSIVER I ALT .....</b>		<u><u><b>592.177</b></u></u>	<u><u><b>2.995.374</b></u></u>
Personaleforhold .....	1		
Kontraktlige forpligtelser og eventual poster mv. ....	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser .....	Ingen.		

## Noter

<b>1 Personaleforhold</b>	<b>2019</b>	<b>2017/18</b>
Gennemsnitligt antal ansatte .....	<u>1</u>	<u>1</u>

## 2 Finansielle omkostninger

Af de finansielle omkostninger udgør kr. 89.951 renter til tilknyttede virksomheder.

<b>3 Gæld til tilknyttede virksomheder</b>	<b>31/12-19</b>	<b>Afdrag</b>	<b>Restgæld</b>	<b>Restgæld</b>
	<b>Gæld i alt</b>	<b>næste år</b>	<b>efter 1 år</b>	<b>efter 5 år</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt .....	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

## 4 Kontraktlige forpligtelser og eventual poster mv.

### Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med moderselskab Bors ApS som administrationselskab og hæfter derfor ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ligeledes ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytte.

Selskabet har indberettet og afregnet moms i forhold til EU-domstolens afgørelse af 4. september 2019. Afgørelsen/underkendelsen af hidtidig momspraksis medfører fritagelse af momsbetaling for grundstykket, hvorfor der alene er afregnet salgsmoms på det opførte dobbelthus, med de 2 solgte boliger