

## Valdemarsgade 57 ApS

Skovalleen 48  
4800 Nykøbing F

CVR-nr. 39180537

## Årsrapport 2021/22

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 3. november 2022

---

Kristoffer Rosdahl Mikkelsen  
Dirigent

15517

medlem af FSR - danske revisorer

cvr-nr. 37 12 19 24

**øernes revision**  
næstvedvej 2  
4760 vordingborg  
tlf. 5538 1234  
fax 5534 0096  
vor@oernes.dk  
www.oernes.dk

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 for Valdemarsgade 57 ApS.

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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vordingborg, den 3. november 2022

### Direktion

**Kristoffer Rosdahl Mikkelsen**

Direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i Valdemarsgade 57 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Valdemarsgade 57 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling 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.

Vordingborg, den 3. november 2022

### **Øernes Revision Registreret Revisionsaktieselskab**

CVR-nr. 37121924

#### **Kim Christensen**

Registreret revisor

mne16181

medlem af FSR - danske revisorer

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Valdemarsgade 57 ApS Skovalleen 48 4800 Nykøbing F
CVR-nr.	39180537
Stiftelsesdato	19. december 2017
Hjemsted	Guldborgsund
Regnskabsår	1. oktober 2021 - 30. september 2022
<b>Direktion</b>	Kristoffer Rosdahl Mikkelsen, Direktør
<b>Revisor</b>	Øernes Revision Registreret Revisionsaktieselskab Næstvedvej 2 4760 Vordingborg
CVR-nr.	37121924

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning af erhvervsejendomme.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 udviser et resultat på kr. 201.726, og selskabets balance pr. 30. september 2022 udviser en balancesum på kr. 2.986.286, og en egenkapital på kr. 605.461.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for Valdemarsgade 57 ApS for 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B, med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning samt andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen på forfaldstidspunktet.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift af ejendomme og administration.

### Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på vurdering af brugstider og restværdier.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt amortisering af realkreditlån.

## Anvendt regnskabspraksis

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes brugstider:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	1.352.000 kr.

Der afskrives ikke på grunde

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg indregnes i resultatopgørelsen under posterne 'Andre driftsindtægter' og 'Andre driftsomkostninger'.

### Tilgodehavender

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

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

### Hensatte forpligtelser

#### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.



## Anvendt regnskabspraksis

### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

### Anden gæld

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

### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Resultatopgørelse

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>344.369</b>	<b>280.579</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-32.474	-32.474
<b>Driftsresultat</b>		<b>311.895</b>	<b>248.105</b>
Andre finansielle indtægter		0	2.307
Finansielle omkostninger		-52.907	-55.083
<b>Resultat før skat</b>		<b>258.988</b>	<b>195.329</b>
Skat af årets resultat	1	-57.262	-43.433
<b>Årets resultat</b>		<b>201.726</b>	<b>151.896</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		100.000	300.000
Overført resultat		101.726	-148.104
<b>Resultatdisponering</b>		<b>201.726</b>	<b>151.896</b>

## Balance 30. september 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	2	2.823.579	2.856.053
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>2.823.579</b>	<b>2.856.053</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>2.823.579</b>	<b>2.856.053</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	60.159
Vandregnskab		12.451	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>12.451</b>	<b>60.159</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>150.256</b>	<b>234.343</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>162.707</b>	<b>294.502</b>
<b>Aktiver</b>		<b>2.986.286</b>	<b>3.150.555</b>

## Balance 30. september 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		455.461	353.735
Udbytte for regnskabsåret		100.000	300.000
<b>Egenkapital</b>		<b>605.461</b>	<b>703.735</b>
Hensættelser til udskudt skat		37.980	30.836
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>37.980</b>	<b>30.836</b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.085.523	2.201.966
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>2.085.523</b>	<b>2.201.966</b>
Gæld til realkreditinstitutter		117.132	116.160
Leverandører af varer og tjenesteydelser		5.000	5.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		59.454	0
Selskabsskat til tilknyttede virksomheder		50.118	67.979
Anden gæld		25.618	24.879
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>257.322</b>	<b>214.018</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>2.342.845</b>	<b>2.415.984</b>
<b>Passiver</b>		<b>2.986.286</b>	<b>3.150.555</b>
Eventualforpligtelser	4		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	5		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds kapital	Overført resultat	Udbytte for regnskabs- året	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. oktober 2021	50.000	353.735	300.000	703.735
Foreslået udbytte	0	0	100.000	100.000
Betalt udbytte	0	0	-300.000	-300.000
Årets resultat	0	101.726	0	101.726
<b>Egenkapital 30. september 2022</b>	<b>50.000</b>	<b>455.461</b>	<b>100.000</b>	<b>605.461</b>

## Noter

### 1. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	50.118	36.288
Årets ændring udskudt skat	7.144	7.145
	<b>57.262</b>	<b>43.433</b>

2022

2021

### 2. Grunde og bygninger

Kostpris primo	2.975.679	2.975.679
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>2.975.679</b>	<b>2.975.679</b>

Af- og nedskrivninger primo	-119.626	-87.152
Årets afskrivninger	-32.474	-32.474
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-152.100</b>	<b>-119.626</b>

<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>2.823.579</b>	<b>2.856.053</b>
-------------------------------------	------------------	------------------

### 3. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	2.085.523	117.132	1.616.995
	<b>2.085.523</b>	<b>117.132</b>	<b>1.616.995</b>

### 4. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen. Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Kristoffer Mikkelsen Holding ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

### 5. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, t.kr. 2.203 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 2.824.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Kristoffer Rosdahl Mikkelsen

Som Direktør

ID: cbac08f1-880f-4283-8ed4-d9ef63377f3e

Tidspunkt for underskrift: 04-11-2022 kl.: 11:12:41

Underskrevet med MitID

MitID

## Kim Christensen (ØR)

Som Revisor

ID: 73365789

Tidspunkt for underskrift: 04-11-2022 kl.: 12:23:22

Underskrevet med NemID

NEM ID

## Kristoffer Rosdahl Mikkelsen

Som Dirigent

ID: cbac08f1-880f-4283-8ed4-d9ef63377f3e

Tidspunkt for underskrift: 07-11-2022 kl.: 08:39:01

Underskrevet med MitID

MitID

This document has esignatur Agreement-ID: 10d80fKnnxr248678958

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).