

Valby Langgade 65-67 ApS

Schønbergsgade 7, 1. th, 1906 Frederiksberg
CVR-nr. 35 25 24 60

Årsrapport 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. april 2026.

Kai Folmer Nielsen
Dirigent

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2025	
Resultatopgørelse	4
Balance	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2025 for Valby Langgade 65-67 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2025 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 20. april 2026

Direktion

Kaare Mølgaard Jørgensen

Til kapitalejerne i Valby Langgade 65-67 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Valby Langgade 65-67 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 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 revisors 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 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.

Brøndby, den 20. april 2026

ALBJERG

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 35 38 28 79

Dorthe Brandt Andersen

statsautoriseret revisor
mne32774

Selskabsoplysninger

Selskabet Valby Langgade 65-67 ApS
Schønbergsgade 7, 1. th
1906 Frederiksberg

CVR-nr.: 35 25 24 60
Stiftet: 30. maj 2013
Hjemsted: Frederiksberg
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion Kaare Mølgaard Jørgensen

Revisor ALBJERG
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Ringager 4C, 2. th.
2605 Brøndby

Kapitalinteresse A/S Hans P. Gotfredsen, København

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2025 kr.	2024 kr.
Bruttofortjeneste	11.614.924	3.444.890
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-305.604	-372.693
Resultat før finansielle poster	11.309.320	3.072.197
Indtægt af kapitalinteresse	250.000	300.000
Andre finansielle indtægter	772	319.182
4 Øvrige finansielle omkostninger	-391.158	-1.037.279
Resultat før skat	11.168.934	2.654.100
5 Skat af årets resultat	-2.399.810	-544.871
Årets resultat	8.769.124	2.109.229
Forslag til resultatdisponering:		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	200.000	0
Udbytte for regnskabsåret	0	4.600.000
Overføres til overført resultat	8.569.124	0
Disponeret fra overført resultat	0	-2.490.771
Disponeret i alt	8.769.124	2.109.229

Balance 31. december

Aktiver

Note	2025 kr.	2024 kr.
Anlægsaktiver		
6 Grunde og bygninger	16.544.396	21.997.976
Materielle anlægsaktiver i alt	16.544.396	21.997.976
7 Kapitalinteresse	16.309.588	16.309.588
8 Tilgodehavender hos kapitalinteresser	90.355	90.355
Finansielle anlægsaktiver i alt	16.399.943	16.399.943
Anlægsaktiver i alt	32.944.339	38.397.919
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	657.830	907.316
Udskudte skatteaktiver	0	1.625.339
Tilgodehavende selskabsskat	103.040	0
Periodeafgrænsningsposter	8.409	16.150
Tilgodehavender i alt	769.279	2.548.805
Andre værdipapirer og kapitalandele	95	275
Værdipapirer i alt	95	275
Likvide beholdninger	821.066	149.167
Omsætningsaktiver i alt	1.590.440	2.698.247
Aktiver i alt	34.534.779	41.096.166

Balance 31. december

Passiver

Note	2025 kr.	2024 kr.
Egenkapital		
Virksomhedskapital	80.000	80.000
Overført resultat	16.559.413	7.990.289
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	4.600.000
Egenkapital i alt	16.639.413	12.670.289
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	492.826	0
Hensatte forpligtelser i alt	492.826	0
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	11.065.877	20.237.772
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	3.575.525	0
9 Langfristede gældsforpligtelser i alt	14.641.402	20.237.772
9 Kortfristet del af langfristet gæld	1.601.815	2.321.221
Leverandører af varer og tjenesteydelser	120.897	210.797
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	138.762	4.596.776
Selskabsskat	0	105.888
Anden gæld	276.722	281.543
Periodeafgrænsningsposter	622.942	671.880
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.761.138	8.188.105
Gældsforpligtelser i alt	17.402.540	28.425.877
Passiver i alt	34.534.779	41.096.166

- 1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter
- 2 Særlige poster
- 3 Medarbejderforhold
- 10 Oplysninger om dagsværdi
- 11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar 2024	80.000	10.481.060	0	10.561.060
Årets overførte overskud eller underskud	0	-2.490.771	4.600.000	2.109.229
Egenkapital 1. januar 2025	80.000	7.990.289	4.600.000	12.670.289
Udloddet udbytte	0	0	-4.600.000	-4.600.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	8.569.124	0	8.569.124
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	200.000	0	200.000
Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	-200.000	0	-200.000
	80.000	16.559.413	0	16.639.413

Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er drift af bygningsfaciliteter og ejendomsudlejning.

2. Særlige poster

I regnskabsposten Bruttofortjenesten under Andre driftsindtægter indgår fortjeneste ved salg af udlejningsejendom med 9.352 t.kr.

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
3. Medarbejderforhold		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
4. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>391.158</u>	<u>1.037.279</u>
	<u>391.158</u>	<u>1.037.279</u>
5. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	295.812	2.680.458
Årets regulering af udskudt skat	2.118.165	-2.140.433
Andre skatter	<u>-14.167</u>	<u>4.846</u>
	<u>2.399.810</u>	<u>544.871</u>
6. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2025	24.830.949	24.830.949
Afgang i årets løb	<u>-5.885.362</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2025	<u>18.945.587</u>	<u>24.830.949</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2025	-2.832.973	-2.460.280
Årets afskrivninger	-305.604	-372.693
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	<u>737.386</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2025	<u>-2.401.191</u>	<u>-2.832.973</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	<u>16.544.396</u>	<u>21.997.976</u>

	31/12 2025 kr.	31/12 2024 kr.
7. Kapitalinteresse		
Kostpris 1. januar 2025	16.309.588	16.309.588
Kostpris 31. december 2025	16.309.588	16.309.588
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	16.309.588	16.309.588

Hovedtallene for virksomheden ifølge den seneste godkendte årsrapport

	Ejerandel	Egenkapital kr.	Årets resultat kr.
A/S Hans P. Gotfredsen, København	50 %	31.843.542	-1.293.934

	31/12 2025 kr.	31/12 2024 kr.
8. Tilgodehavender hos kapitalinteresser		
Kostpris 1. januar 2025	90.355	433.836
Tilgang i årets løb	0	6.519
Afgang i årets løb	0	-350.000
Kostpris 31. december 2025	90.355	90.355
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	90.355	90.355

	Gæld i alt 31/12 2025 kr.	Kortfristet del af lang- fristet gæld kr.	Langfristet gæld 31/12 2025 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	11.920.473	854.596	11.065.877	7.556.650
Deposita	696.312	696.312	0	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder	50.907	50.907	0	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	3.575.525	0	3.575.525	0
	16.243.217	1.601.815	14.641.402	7.556.650

Kursværdi af gæld til realkreditinstitutter udgør 12.126 t.kr. pr. 31. december 2025.

10. Oplysninger om dagsværdi

	Børsnoterede aktier
	<u>kr.</u>
Dagsværdi 31. december 2025	<u>95</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>-180</u>

11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 11.920 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 16.544 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve med sikkerhed i samme grunde og bygninger på i alt 62 t.kr. til sikkerhed for ejerforeninger.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Valby Langgade 65-67 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 18.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Af- og nedskrivninger

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

Indtægter af kapitalinteresse

Udbytte fra kapitalinteresse indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Udbytte fra kapitalinteresse indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Overstiger det modtagne udbytte den forholdsmæssige andel af årets resultat anses dette som indikation på værdiforringelse, der medfører krav om at udarbejde nedskrivningstest.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Anvendt regnskabspraksis

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	10 %

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

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalinteresse

Kapitalinteresse indregnes og måles til kostpris. Er genindvindingsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandel i kapitalinteresse 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

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

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, består af børsnoterede aktier og obligationer, der måles til dagsværdi på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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 og 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 til nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance dagens 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.

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 nettorealisationsværdi.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.