

## Valby Langgade 65-67 ApS

Concordiavej 2  
2850 Nærum  
CVR-nr. 35 25 24 60

### Årsrapport for 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. april 2025.

---

Kai Folmer Nielsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	3
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024</b>	
Resultatopgørelse	4
Balance	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	11

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2024 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nærum, den 24. april 2025

**Direktion**

Kaare Mølgaard Jørgensen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til kapitalejerne i Valby Laggade 65-67 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Valby Laggade 65-67 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 24. april 2025

### **ALBJERG**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 35 38 28 79

Dorthe Brandt Andersen

statsautoriseret revisor  
mne32774

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Valby Langgade 65-67 ApS Concordiavej 2 2850 Nærum
	CVR-nr.: 35 25 24 60
	Stiftet: 30. maj 2013
	Hjemsted: Rudersdal
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Kaare Mølgaard Jørgensen
<b>Revisor</b>	ALBJERG Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Ringager 4C, 2. th. 2605 Brøndby
<b>Kapitalinteresse</b>	A/S Hans P. Gotfredsen, København

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	2024 kr.	2023 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>3.444.888</b>	<b>3.095.939</b>
2 Personaleomkostninger	0	0
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	-372.693	-372.693
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>3.072.195</b>	<b>2.723.246</b>
Indtægter af kapitalinteresser	300.000	0
Andre finansielle indtægter	319.182	594.872
3 Øvrige finansielle omkostninger	-1.037.277	-619.104
<b>Resultat før skat</b>	<b>2.654.100</b>	<b>2.699.014</b>
4 Skat af årets resultat	-544.871	-603.779
<b>Årets resultat</b>	<b>2.109.229</b>	<b>2.095.235</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	4.600.000	0
Overføres til overført resultat	0	2.095.235
Disponeret fra overført resultat	-2.490.771	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>2.109.229</b>	<b>2.095.235</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		2024	2023
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
5	Grunde og bygninger	21.997.976	22.370.669
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>21.997.976</u>	<u>22.370.669</u>
6	Kapitalinteresse	16.309.588	16.309.588
7	Tilgodehavender hos kapitalinteresser	90.355	433.836
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>16.399.943</u>	<u>16.743.424</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>38.397.919</u></b>	<b><u>39.114.093</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	907.316	748.594
8	Udsudte skatteaktiver	1.625.339	0
	Periodeafgrænsningsposter	16.150	0
	Tilgodehavender i alt	<u>2.548.805</u>	<u>748.594</u>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	275	2.763.031
	Værdipapirer i alt	<u>275</u>	<u>2.763.031</u>
	Likvide beholdninger	<u>149.167</u>	<u>906.770</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>2.698.247</u></b>	<b><u>4.418.395</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>41.096.166</u></b>	<b><u>43.532.488</u></b>

## Balance 31. december

	2024	2023
Note	kr.	kr.
<b>Passiver</b>		
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	80.000	80.000
Overført resultat	7.990.289	10.481.060
Foreslået udbytte for regnskabsåret	4.600.000	0
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>12.670.289</b>	<b>10.561.060</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	0	515.094
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>0</b>	<b>515.094</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	20.237.772	24.744.540
9 Langfristede gældsforpligtelser i alt	20.237.772	24.744.540
9 Kortfristet del af langfristet gæld	2.321.221	2.593.770
Leverandører af varer og tjenesteydelser	210.797	112.807
Gæld til selskabsdeltagere	4.596.774	3.525.604
Selskabsskat	105.888	161.591
Anden gæld	281.545	466.666
Periodeafgrænsningsposter	671.880	851.356
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	8.188.105	7.711.794
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>28.425.877</b>	<b>32.456.334</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>41.096.166</b>	<b>43.532.488</b>

1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

10 Oplysninger om dagsværdi

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Egenkapitaloppgørelse

---

	Virksomheds- kapital kr.	Overført resultat kr.	Foreslået udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2023	80.000	8.385.825	0	8.465.825
Årets overførte overskud eller underskud	0	2.095.235	0	2.095.235
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
	<b>80.000</b>	<b>7.990.289</b>	<b>4.600.000</b>	<b>12.670.289</b>

## Noter

---

### 1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er drift af bygningsfaciliteter og ejendomsudlejning.

	2024 kr.	2023 kr.
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>3. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>1.037.277</u>	<u>619.104</u>
	<b><u>1.037.277</u></b>	<b><u>619.104</u></b>
<b>4. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	2.680.458	532.180
Årets regulering af udskudt skat	-2.140.433	80.778
Andre skatter	<u>4.846</u>	<u>-9.179</u>
	<b><u>544.871</u></b>	<b><u>603.779</u></b>
<b>5. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. januar 2024	<u>24.830.949</u>	<u>24.830.949</u>
<b>Kostpris 31. december 2024</b>	<b><u>24.830.949</u></b>	<b><u>24.830.949</u></b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024	-2.460.280	-2.087.587
Årets afskrivninger	<u>-372.693</u>	<u>-372.693</u>
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2024</b>	<b><u>-2.832.973</u></b>	<b><u>-2.460.280</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>	<b><u>21.997.976</u></b>	<b><u>22.370.669</u></b>

## Noter

---

	31/12 2024 kr.	31/12 2023 kr.
<b>6. Kapitalinteresse</b>		
Kostpris 1. januar 2024	16.309.588	16.309.588
<b>Kostpris 31. december 2024</b>	<b>16.309.588</b>	<b>16.309.588</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>	<b>16.309.588</b>	<b>16.309.588</b>

### Hovedtallene for virksomheden ifølge den seneste godkendte årsrapport

	Ejerandel	Egenkapital kr.	Årets resultat kr.
A/S Hans P. Gotfredsen, København	50 %	32.029.752	2.088.364
		31/12 2024 kr.	31/12 2023 kr.
<b>7. Tilgodehavender hos kapitalinteresser</b>			
Kostpris 1. januar 2024		433.836	1.216.190
Tilgang i årets løb		6.519	17.646
Afgang i årets løb		-350.000	-800.000
<b>Kostpris 31. december 2024</b>		<b>90.355</b>	<b>433.836</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>		<b>90.355</b>	<b>433.836</b>

### 8. Udskudte skatteaktiver

Udskudt skatteaktiv vedrører hovedsageligt ejendom, hvor der er indgået aftale om salg i 2024 med overtagelse i 2025. Som følge heraf er salget af ejendommen beskattet i 2024, mens den regnskabsmæssige transaktion indgår i 2025.

## Noter

---

### 9. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2024 kr.	Kortfristet del af lang- fristet gæld kr.	Langfristet gæld 31/12 2024 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	21.636.268	1.398.496	20.237.772	14.455.099
Deposita	871.818	871.818	0	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder	50.907	50.907	0	0
	<b>22.558.993</b>	<b>2.321.221</b>	<b>20.237.772</b>	<b>14.455.099</b>

Kursværdi af gæld til realkreditinstitutter udgør 21.674 t.kr. pr. 31. december 2024.

### 10. Oplysninger om dagsværdi

	Børsnoterede aktier kr.
Dagsværdi 31. december 2024	275
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-47

### 11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 21.636 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 21.998 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve med sikkerhed i 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 til drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### Af- og nedskrivninger

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

### 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.

### Indtægter af kapitalinteresse

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

### 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.

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.

#### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af 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.

#### Finansielle anlægsaktiver

##### Kapitalinteresse

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

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

##### Periodeafgrænsningsposter

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Værdipapirer og kapitalandele

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitut.

### 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 acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 nettorealiseringsværdi.

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.

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 nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

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

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

### Kaare Mølgaard Jørgensen

Navn returneret af MitId: Kaare Mølgaard Jørgensen  
Direktør  
ID: c86550f2-cada-4c95-aabb-d4536c9abb20  
IP-adresse: 213.83.187.30:48505  
Dato for underskrift: 24-04-2025 12:06:53 CEST (+02:00)  
Underskrevet med MitId



### Kai Folmer Nielsen

Navn returneret af MitId: Kai Folmer Nielsen  
Dirigent  
ID: a6922b1f-17e6-46e5-8f32-c7ea4f2e885a  
IP-adresse: 80.199.33.236:46770  
Dato for underskrift: 24-04-2025 11:27:47 CEST (+02:00)  
Underskrevet med MitId



### Dorthe Brandt Andersen

Navn returneret af MitId: Dorthe Brandt Andersen  
Revisor  
ID: f19794ad-e67c-43d9-9ae0-f93019ec0321  
IP-adresse: 212.97.141.17:36101  
CVR-match med MitId  
Dato for underskrift: 24-04-2025 12:33:36 CEST (+02:00)  
Underskrevet med MitId



This document has esignatur Agreement-ID: c24c96nqMqy252506725

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).