

Erhvervsstyrelsen

Dansk Revision Roskilde
Godkendt revisionsaktieselskab
Køgevej 46A
DK-4000 Roskilde
roskilde@danskrevision.dk
www.danskrevision.dk
Telefon: +45 44 53 77 44
Telefax: +45 44 53 77 04
CVR: DK 14 67 80 93
Bank: 9173 4783 428768

Ejd.sel. matr.nr. 1714 Valby ApS

CVR-nummer 32 78 61 89

Årsrapport 2012/2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 23. december 2013



Michael Willaume

Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | |
|-------------------------------------|----|
| Selskabsoplysninger | 2 |
| Påtegning og erklæring | |
| Ledespåtegning | 3 |
| Den uafhængige revisors erklæringer | 4 |
| Årsregnskab | |
| Anvendt regnskabspraksis | 6 |
| Resultatopgørelse | 8 |
| Aktiver | 9 |
| Passiver | 10 |
| Noter | 11 |

Selskabsoplysninger

Selskab

Ejd.sel. matr.nr. 1714 Valby ApS

Hersegade 5 B

4000 Roskilde

Telefon: 46 30 00 23
Hjemstedskommune: Roskilde
CVR-nummer: 32 78 61 89
Regnskabsperiode: 1. juli 2012 - 30. juni 2013

Hovedaktivitet

Selskabets formål er ifølge vedtægterne at drive virksomhed med køb/salg og udlejning af fast ejendom samt dermed relateret virksomhed.

Direktion

Michael Willaume Andersen

Pengeinstitut

Alm. Brand Bank

Støden 6-8

4000 Roskilde

Revisor

Dansk Revision Roskilde

Godkendt revisionsaktieselskab

Køgevej 46A

4000 Roskilde

Ledelsespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2012 - 30. juni 2013 for Ejd.sel. matr.nr. 1714 Valby ApS.

finansielle stilling pr. 30. juni 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2012 - 30. juni 2013.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og

Roskilde, 20. december 2013

Direktionen:

Michael Guillaume Andersen



Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Ejd.sel. matr.nr. 1714 Valby ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejd.sel. matr.nr. 1714 Valby ApS for regnskabsåret 1. juli 2012 - 30. juni 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om

ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2012 - 30. juni 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at tage forbehold, henleder vi opmærksomheden på årsregnskabets note 7 og ledelsens beskrivelse af den usikkerhed, der er forbundet med den indregnede værdi af selskabets ejendomme. Den nuværende udlejningssituation genererer ikke en rimelig forrentning, i forhold til den indregnede værdi. Fuld udlejning er en forudsætning for den indregnede værdi.

Den uafhængige revisors erklæringer

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

selskabets ledelse har aflagt årsregnskabet for sent hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

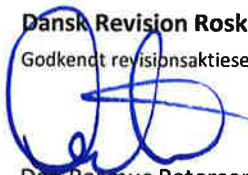
Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Uden at tage forbehold gør vi opmærksom på, at

Roskilde, 20. december 2013

Dansk Revision Roskilde

Godkendt revisionsaktieselskab



Dan Rasmus Petersen

Partner, Statsautoriseret revisor



Søren N. Larsen

Statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Indregning af posten Grunde og bygninger er ændret fra et kostprisprincip med afskrivninger til dagsværdimåling af investeringsejendomme i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 38. Dette princip er i overensstemmelse med selskabets formålsparagraf og vurderes at give et mere retvisende billede af postens værdi. Ændringen har ingen beløbsmæssig effekt.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, med undtagelse af den ovenfor beskrevne ændring.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

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 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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen i form af huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i den periode de vedrører.

Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket direkte omkostninger samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendoms- og administrationsomkostninger, lokaler og tab på debitorer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og – omkostninger og amortisering af realkreditlån m.v.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets

Anvendt regnskabspraksis

resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles til dagsværdi.

Værdireguleringer til dagsværdi foretages over resultatopgørelsen.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

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.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret

kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles 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 gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, 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.

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 positiv skattepligtig indkomst eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

| Note | Resultatopgørelse | 2012/13 DKK | 2011/12 1.000 DKK |
|---|--|-----------------|----------------------|
| Perioden 1. juli - 30. juni | | | |
| | Bruttofortjeneste | 328.115 | 968 |
| | Resultat før finansielle poster | 328.115 | 968 |
| 1 | Finansielle omkostninger | -1.187.802 | -1.168 |
| | Resultat før skat | -859.687 | -199 |
| 2 | Skat af årets resultat | 214.922 | 50 |
| | Årets resultat | -644.765 | -149 |
| Forslag til resultatdisponering: | | | |
| | Overført resultat primo | 259.873 | 409 |
| | Årets resultat | -644.765 | -149 |
| | Til disposition i alt | -384.892 | 260 |
| | Overført resultat ultimo | -384.892 | 260 |
| | Resultatdisponering i alt | -384.892 | 260 |

| Note | Balance | 2012/13 DKK | 2011/12 1.000 DKK |
|-----------------------------|--|-------------------|----------------------|
| Aktiver pr. 30. juni | | | |
| 3 | Grunde og bygninger | 48.556.645 | 48.443 |
| | Materielle anlægsaktiver | 48.556.645 | 48.443 |
| | Anlægsaktiver i alt | 48.556.645 | 48.443 |
| | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 8.746 | 0 |
| | Tilgodehavender hos associerede virksomheder | 0 | 174 |
| 4 | Udsudte skatteaktiver | 214.922 | 50 |
| | Andre tilgodehavender | 476.428 | 68 |
| | Tilgodehavender | 700.095 | 292 |
| | Omsætningsaktiver i alt | 700.095 | 292 |
| | Aktiver i alt | 49.256.740 | 48.735 |

| Note | Balance | 2012/13 DKK | 2011/12 1.000 DKK |
|------|---|-------------------|----------------------|
| | Passiver pr. 30. juni | | |
| | Virksomhedskapital | 125.000 | 125 |
| | Overført resultat | -384.892 | 260 |
| 5 | Egenkapital i alt | -259.892 | 385 |
| | Gæld til realkreditinstitutter | 22.155.000 | 22.321 |
| | Deposita | 335.927 | 300 |
| | Pantebrevsgæld | 20.673.519 | 20.560 |
| 6 | Langfristede gældsforpligtelser | 43.164.445 | 43.182 |
| | Kreditinstitutter | 5.780.502 | 4.935 |
| | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 40.000 | 66 |
| | Gæld til tilknyttede virksomheder | 86.618 | 0 |
| | Selskabsskat | 0 | 136 |
| | Anden gæld | 445.067 | 30 |
| | Kortfristede gældsforpligtelser | 6.352.187 | 5.168 |
| | Gælds- og hensatte forpligtelser i alt | 49.516.632 | 48.350 |
| | Passiver i alt | 49.256.740 | 48.735 |
| 7 | Usikkerhed ved indregning og måling | | |

| Noter | 2012/13 | 2011/12 | | |
|----------|---|--------------------|-------------------|-------------|
| | DKK | 1.000 DKK | | |
| 1 | Finansielle omkostninger | | | |
| | Andre finansielle omkostninger | 1.187.802 | 1.168 | |
| | Finansielle omkostninger i alt | 1.187.802 | 1.168 | |
| 2 | Skat af årets resultat | | | |
| | Regulering af udskudt skat | -214.922 | -50 | |
| | Skat af årets resultat i alt | -214.922 | -50 | |
| 3 | Grunde og bygninger | | | |
| | Kostpris 1. juli | 48.443.126 | 54.826 | |
| | Tilgang i årets løb | 113.519 | 318 | |
| | Afgang i årets løb | 0 | -6.701 | |
| | Kostpris 30. juni | 48.556.645 | 48.443 | |
| | Grunde og bygninger i alt | 48.556.645 | 48.443 | |
| 4 | Udskudte skatteaktiver | | | |
| | Udskudte skatteaktiver, primo | 49.782 | 0 | |
| | Årets ændring i udskudte skatteaktiver (inkl. sambeskatningsrefusion 2012) | 165.140 | 50 | |
| | Udskudte skatteaktiver i alt | 214.922 | 50 | |
| 5 | Egenkapital | | | |
| | | Virksomhedskapital | Overført resultat | I alt |
| | | 1.000 DKK | 1.000 DKK | 1.000 DKK |
| | Saldo primo | 125 | 260 | 385 |
| | Årets resultat | 0 | -645 | -645 |
| | Egenkapital ultimo | 125 | -385 | -260 |
| | Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf. | | | |
| 6 | Langfristede gældsforpligtelser | | | |
| | Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år | 38.155.000 | 38.155 | |

| | 2012/13 | 2011/12 |
|--------------|---------|-----------|
| Noter | DKK | 1.000 DKK |

7 Usikkerhed ved indregning og måling

Den indregnede værdi af selskabets ejendomme er under forudsætning om fuld udlejning. På nuværende tidspunkt er ejendommene ikke fuldt udlejet. Det er ledelsens forventning, at man primo 2014, opnår en situation med fuld udlejning, hvorved forrentningen af ejendommene understøtter den indregnede værdi. På den baggrund anser ledelsen den indregnede værdi for retvisende.