

**Ejd.sel. matr.nr. 1714 Valby ApS**

**CVR-nummer 32 78 61 89**

**Årsrapport 2013/2014**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 19. december 2014

  
\_\_\_\_\_  
Michael Willaume  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledelsepåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
<b>Årsregnskab</b>	
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 2013 - 30. juni 2014

### 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 2013 - 30. juni 2014 for Ejd.sel. matr.nr. 1714 Valby ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Roskilde, 19. december 2014

**Direktionen:**

Michael Willaume Andersen



finansielle stilling pr. 30. juni 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2013 - 30. juni 2014.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

## 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 2013 - 30. juni 2014, 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2013 - 30. juni 2014 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. 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, 19. december 2014

#### 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.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### 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 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

## Anvendt regnskabspraksis

---

kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

### Balancen

#### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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 nettorealisationsværdi.

		2013/14	2012/13
Note	<b>Resultatopgørelse</b>	DKK	1.000 DKK
	<b>Perioden 1. juli - 30. juni</b>		
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>805.174</b>	<b>328</b>
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>805.174</b>	<b>328</b>
	Finansielle indtægter	12.460	0
1	Finansielle omkostninger	-817.311	-1.188
	<b>Resultat før skat</b>	<b>323</b>	<b>-860</b>
2	Skat af årets resultat	-6.727	215
	<b>Årets resultat</b>	<b>-6.404</b>	<b>-645</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
	Overført resultat primo	-384.892	260
	Årets resultat	-6.404	-645
	<b>Til disposition i alt</b>	<b>-391.296</b>	<b>-385</b>
	Overført resultat ultimo	-391.296	-385
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>-391.296</b>	<b>-385</b>

Note	Balance	2013/14 DKK	2012/13 1.000 DKK
	<b>Aktiver pr. 30. juni</b>		
3	Grunde og bygninger	48.556.645	48.557
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>48.556.645</b>	<b>48.557</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>48.556.645</b>	<b>48.557</b>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	9
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	47.190	0
4	Udskudte skatteaktiver	77.369	215
	Andre tilgodehavender	174.445	476
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>299.004</b>	<b>700</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>299.004</b>	<b>700</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>48.855.649</b>	<b>49.257</b>

Note	Balance	2013/14 DKK	2012/13 1.000 DKK
	<b>Passiver pr. 30. juni</b>		
	Virksomhedskapital	125.000	125
	Overført resultat	-391.296	-385
5	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-266.296</b>	<b>-260</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	22.155.000	22.155
	Deposita	342.897	336
	Pantebrevsgæld	20.673.519	20.674
6	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>43.171.415</b>	<b>43.164</b>
	Kreditinstitutter	5.179.176	5.781
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	35.682	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	30.000	40
	Gæld til tilknyttede virksomheder	336.703	87
	Anden gæld	368.969	445
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>5.950.529</b>	<b>6.352</b>
	<b>Gælds- og hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>49.121.945</b>	<b>49.517</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>48.855.649</b>	<b>49.257</b>
7	Usikkerhed ved indregning og måling		
8	Hovedaktivitet		
9	Eventualforpligtelser		
10	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2013/14	2012/13		
	DKK	1.000 DKK		
<b>1</b>	<b>Finansielle omkostninger</b>			
	Andre finansielle omkostninger	817.311	1.188	
	<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>817.311</b>	<b>1.188</b>	
<b>2</b>	<b>Skat af årets resultat</b>			
	Skat af årets resultat	-83.636	0	
	Regulering af udskudt skat	90.363	-215	
	<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>6.727</b>	<b>-215</b>	
<b>3</b>	<b>Grunde og bygninger</b>			
	Kostpris 1. juli	48.556.645	48.443	
	Tilgang i årets løb	0	114	
	Kostpris 30. juni	48.556.645	48.557	
	<b>Grunde og bygninger i alt</b>	<b>48.556.645</b>	<b>48.557</b>	
<b>4</b>	<b>Udskudte skatteaktiver</b>			
	Udskudte skatteaktiver, primo	214.922	50	
	Årets ændr. udskudt skat.aktiv	-137.553	165	
	<b>Udskudte skatteaktiver i alt</b>	<b>77.369</b>	<b>215</b>	
<b>5</b>	<b>Egenkapital</b>			
	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt	
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	
	Saldo primo	125	-385	-260
	Årets resultat	0	-6	-6
	<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125</b>	<b>-391</b>	<b>-266</b>
	Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf. Selskabskapitalen er uændret de seneste 5 år.			
<b>6</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
	Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	38.155.000	38.155	

Noter	2013/14	2012/13
	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 2015, opnår en situation med fuld udlejning, hvorved forrentningen af ejendommene understøtter den indregnede værdi. På den baggrund anser ledelsen den indregnede værdi for retvisende.

**8 Hovedaktivitet**

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

**9 Eventualforpligtelser**

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de andre selskaber i koncernen for skat af koncernens sambeskattede indkomst.

**10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitutter og pantebrevsindehavere er der afgivet pantebreve i ejendommene med nom. DKK 35.796.940. Der er ikke foretaget tinglysning af alle afgivne pantebreve.