



**Greve Strands
Revision**

v/ Registreret Revisor FSR
Frank Eliasson

Centerholmen 16, 2
2670 Greve

Tlf 43 97 03 60

Fax 43 97 03 69

info@greverevision.dk
www.greverevision.dk

Erhvervsstyrelsen

Ejendomsselskabet Valhøj 20 ApS

CVR-nummer: 27 49 41 37

Amaliegade 14 A, 2.
1256 København K

Årsrapport

1. maj 2018 -30. april 2019

(17. regnskabsår)

Godkendt på selskabets
generalforsamling, den 29/9 2019



Eskild Kyhn
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

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

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ejendomsselskabet Valhøj 20 ApS Amaliegade 14 A, 2. 1256 København K
Direktion	Eskild Kyhn
Pengeinstitut	Jyske Bank
Revisor	Greve Strands Revision Centerholmen 16, 2 2670 Greve
Ejer	GETA Holding 2000 A/S

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. maj 2018 - 30. april 2019 for Ejendomsselskabet Valhøj 20 ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. maj 2018 - 30. april 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 19. september 2019

Direktion



Eskild Kyhn

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Valhøj 20 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Valhøj 20 ApS for perioden 1. maj 2018 - 30. april 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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.

Greve, den 19. september 2019

Greve Strands Revision

CVR 52 99 27 53



Frank Eliasson

Registreret revisor

MNE 2645

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er at eje, administrere og udleje fast ejendom, investering i værdipapirer samt anden dermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved værdiansættelse af igangværende byggeprojekt og fortsat drift

Ledelsen forventer fortsat at gennemføre opførelse af 19 boliger med henblik på udlejning/salg af disse selv om det må konstateres, at det er vanskeligt at få finansieringstilsagn fra realkreditinstitut og bank. Det er besluttet at nedskrive værdien med kr. 100.000 pr. byggeenhed eller i alt kr. 1.9 mio.

Projektet er udfærdiget og forhåndsgodkendt af Gribskov kommune og afventer tilsagn om finansiering, samt indtræden af medinvestor.

Selskabets drift afhænger af moderselskabets fortsatte finansiering.

Moderselskabet har bekræftet at fortsætte finansieringen af drift og investeringer, ligesom moderselskabet har afgivet tilbagetrædelseserklæring vedrørende dets tilgodehavende hos Ejendomsselskabet Valhøj 20 ApS og tilført koncerntilskud på kr. 2.5 mio.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er ikke tilfredsstillende. Der forventes fremgang i resultatet i det kommende år.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet Valhøj 20 ApS for 2018/19 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

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

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat og årets forskydning i udskudt skat. Aktuel skat beregnes med udgangspunkt i årets resultat før skat, korrigeret for ikke skattepligtige indtægter og ej fradragsberettiget omkostninger. Ved beregningen anvendes en skatteprocent på 22.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Igangværende byggeprojekt er opført til anskaffelsessum med tillæg af forbedringer. Alle direkte omkostninger er tidligere aktiveret projektet, men er fra 2011/12 udgiftsført under den enkelte post i resultatopgørelsen i stedet som før "nedskrivning på anlægsaktiver". Resultatet vil blive det samme uanset valg.

Aktiver med en kostpris under den skattemæssige grænse pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Tilgodehavender

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

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris, svarende til nominel værdi.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Likvider

Likvide midler består af posterne "Likvide beholdninger" og virksomhedens driftskreditter, der er indregnet i posten "Kreditinstitutter" under kortfristede gældsforpligtelser.

RESULTATOPGØRELSE
 1. MAJ 2018 - 30. APRIL 2019

	2018/19	2017/18 kr. 1000
BRUTTOFORTJENESTE	-62.240	-57
1 Af- og nedskrivninger, anlægsaktiver	-1.900.000	0
DRIFTSRESULTAT	-1.962.240	-57
Andre finansielle omkostninger.....	-122.296	-124
RESULTAT FØR SKAT	-2.084.536	-181
2 Skat af årets resultat.....	40.590	-182
ÅRETS RESULTAT	-2.043.946	-363
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....	-2.043.946	-363
DISPONERET I ALT	-2.043.946	-363

BALANCE PR. 30. APRIL 2019
AKTIVER

	2019	2018 kr. 1000
3 Igangværende byggeprojekt	7.600.000	9.500
Materielle anlægsaktiver	7.600.000	9.500
ANLÆGSAKTIVER	7.600.000	9.500
Andre tilgodehavender	80.234	91
Tilgodehavender	80.234	91
OMSÆTNINGSAKTIVER	80.234	91
AKTIVER	7.680.234	9.591

BALANCE PR. 30. APRIL 2019
PASSIVER

	2019	2018 kr. 1000
Virksomhedskapital	125.000	125
Overført resultat.....	1.363.252	907
4 EGENKAPITAL.....	1.488.252	1.032
Prioritetsgæld.....	1.984.000	1.984
5 Langfristede gældsforpligtelser	1.984.000	1.984
Kreditinstitutter.....	1.922.503	1.923
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	10.001	11
Anden gæld.....	2.269.069	4.635
Periodeafgrænsningsposter	6.409	6
Kortfristede gældsforpligtelser	4.207.982	6.575
GÆLDSFORPLIGTELSE	6.191.982	8.559
PASSIVER	7.680.234	9.591
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

	2018/19	2017/18 kr. 1000		
1 Af- og nedskrivninger, anlægsaktiver				
Op- og nedskrivning materielle anlægsaktiver, byggeprojekt	1.900.000	0		
Af- og nedskrivninger, anlægsaktiver i alt	1.900.000	0		
2 Skat af årets resultat (indtægt)				
Beregnet skat af årets resultat	40.590	40		
Regulering af udskudt skat	0	-222		
Skat af årets resultat (indtægt) i alt	40.590	-182		
			Igangværende byggeprojekt	
2 Materielle anlægsaktiver				
Kostpris, primo		12.391.032		
Kostpris 30. april 2019		12.391.032		
Af-/nedskrivninger, primo		-2.891.032		
Årets af-/nedskrivninger		-1.900.000		
Af-/nedskrivninger 30. april 2019		-4.791.032		
Materielle anlægsaktiver i alt		7.600.000		
Kontant ejendoms værdi pr. 1. oktober 2018		2.468.900		
	Primo	Koncerntilskud	Forslag til re- sultatdisponering	Ultimo
4 Egenkapital				
Virksomhedskapital	125.000	0	0	125.000
Overført resultat	907.198	2.500.000	-2.043.946	1.363.252
	1.032.198	2.500.000	-2.043.946	1.488.252

NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Restgæld efter 5 år
5 Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld.....	1.984.000	1.984.000	1.984.000
	<u>1.984.000</u>	<u>1.984.000</u>	<u>1.984.000</u>

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Realkreditpantebrev på nom. 1.984 t.kr. i selskabets ejendom er lagt til sikkerhed for prioritetsgæld nom. 1.984 t.kr.

Pantebrev på nom. 11.766 t.kr. i selskabets ejendom er lagt til sikkerhed for selskabets samt moderselskabets gæld til pengeinstitut, ifm finansiering af ejendoms købet.