



**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 2022 -30. april 2023

(21. regnskabsår)

Godkendt på selskabets
generalforsamling, den 27/10 2023

Eskild Kyhn
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger	3
Ledespåtegning	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 2022 - 30. april 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. maj 2022 - 30. april 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 20. september 2023

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 2022 - 30. april 2023 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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.

Greve, den 20. september 2023

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.

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.

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

GENERELT

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet Valhøj 20 ApS for 2022/23 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

Bruttofortjeneste

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 deklarerer.

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 administrationselskab 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 nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter indtægter og omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris, svarende til nominel værdi.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder, kapitalinteresser 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 2022 - 30. APRIL 2023

	2022/23	2021/22 kr. 1000
BRUTTOFORTJENESTE	-76.251	-69
Andre finansielle omkostninger.....	-159.992	-131
RESULTAT FØR SKAT	-236.243	-200
1 Skat af årets resultat (indtægt).....	51.964	44
ÅRETS RESULTAT	-184.279	-156
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....	-184.279	-156
DISPONERET I ALT	-184.279	-156

BALANCE PR. 30. APRIL 2023
AKTIVER

	2023	2022 kr. 1000
2 Grunde og bygninger	7.600.000	7.600
Materielle anlægsaktiver	7.600.000	7.600
ANLÆGSAKTIVER	7.600.000	7.600
Andre tilgodehavender	95.920	84
Tilgodehavender	95.920	84
OMSÆTNINGSAKTIVER	95.920	84
AKTIVER	7.695.920	7.684

BALANCE PR. 30. APRIL 2023
 PASSIVER

	2023	2022 kr. 1000
Virksomhedskapital	125.000	125
Overført resultat.....	745.199	929
3 EGENKAPITAL.....	870.199	1.054
Prioritetsgæld.....	1.984.000	1.984
4 Langfristede gældsforpligtelser.....	1.984.000	1.984
Kreditinstitutter.....	1.924.786	1.920
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	9.374	10
Anden gæld.....	2.893.250	2.707
Periodeafgrænsningsposter	14.311	9
Kortfristede gældsforpligtelser	4.841.721	4.646
GÆLDSFORPLIGTELSE	6.825.721	6.630
PASSIVER	7.695.920	7.684
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

	2022/23	2021/22 kr. 1000	
1 Skat af årets resultat (indtægt)			
Beregnet skat af årets resultat.....	51.964	44	
Skat af årets resultat (indtægt) i alt	51.964	44	
2 Materielle anlægsaktiver		Grunde og bygninger	
Kostpris, primo		12.391.032	
Kostpris 30. april 2023		12.391.032	
Af-/nedskrivninger, primo		-4.791.032	
Af-/nedskrivninger 30. april 2023		-4.791.032	
Materielle anlægsaktiver i alt		7.600.000	
Kontant ejendomsværdi pr. 1. oktober 2020 i alt.....		2.468.900	
3 Egenkapital	Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
Virksomhedskapital	125.000	0	125.000
Overført resultat.....	929.478	-184.279	745.199
	1.054.478	-184.279	870.199

NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Restgæld efter 5 år
4 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>

5 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.