



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 2021 -30. april 2022

(20. regnskabsår)

Godkendt på selskabets  
generalforsamling, den 16/9 2022

  
\_\_\_\_\_  
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

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

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. maj 2021 - 30. april 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. maj 2021 - 30. april 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 3. august 2022

**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 2021 - 30. april 2022 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 3. august 2022

**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 2021/22 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 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 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 acontoskatte.

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 2021 - 30. APRIL 2022

|  | 2021/22         | 2020/21<br>kr. 1000 |
|--|-----------------|---------------------|
| <b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....             | <b>-69.096</b>  | <b>-65</b>          |
| Andre finansielle omkostninger.....        | -130.716        | -118                |
| <b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....             | <b>-199.812</b> | <b>-183</b>         |
| 1 Skat af årets resultat (indtægt) .....   | 43.956          | 40                  |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b> .....                | <b>-155.856</b> | <b>-143</b>         |
| <br><b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b> |                 |                     |
| Overført resultat.....                     | -155.856        | -143                |
| <b>DISPONERET I ALT</b> .....              | <b>-155.856</b> | <b>-143</b>         |

BALANCE PR. 30. APRIL 2022  
AKTIVER

|                                       | 2022             | 2021<br>kr. 1000 |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
| 2 Grunde og bygninger .....           | 7.600.000        | 7.600            |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b> ..... | <b>7.600.000</b> | <b>7.600</b>     |
| <b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....            | <b>7.600.000</b> | <b>7.600</b>     |
| <br>                                  |                  |                  |
| Andre tilgodehavender .....           | 84.326           | 78               |
| <b>Tilgodehavender</b> .....          | <b>84.326</b>    | <b>78</b>        |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....        | <b>84.326</b>    | <b>78</b>        |
| <br>                                  |                  |                  |
| <b>AKTIVER</b> .....                  | <b>7.684.326</b> | <b>7.678</b>     |

BALANCE PR. 30. APRIL 2022  
PASSIVER

|  | 2022             | 2021<br>kr. 1000 |
|--|------------------|------------------|
| Virksomhedskapital .....                       | 125.000          | 125              |
| Overført resultat.....                         | 929.478          | 1.086            |
| <b>3 EGENKAPITAL.....</b>                      | <b>1.054.478</b> | <b>1.211</b>     |
| <br>   |                  |                  |
| Prioritetsgæld.....                            | 1.984.000        | 1.984            |
| <b>4 Langfristede gældsforpligtelser.....</b>  | <b>1.984.000</b> | <b>1.984</b>     |
| <br>   |                  |                  |
| Kreditinstitutter.....                         | 1.919.926        | 1.922            |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser.....  | 9.375            | 8                |
| Anden gæld.....                                | 2.707.212        | 2.545            |
| Periodeafgrænsningsposter .....                | 9.335            | 8                |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>   | <b>4.645.848</b> | <b>4.483</b>     |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b> .....                 | <b>6.629.848</b> | <b>6.467</b>     |
| <br>   |                  |                  |
| <b>PASSIVER .....</b>                          | <b>7.684.326</b> | <b>7.678</b>     |
| <br>   |                  |                  |
| <b>5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b> |                  |                  |

## NOTER

|  | 2021/22          | 2020/21<br>kr. 1000                       |                  |
|--|------------------|---|------------------|
| <b>1 Skat af årets resultat (indtægt)</b>                    |                  |   |                  |
| Beregnet skat af årets resultat .....                        | 43.956           | 40  |                  |
| <b>Skat af årets resultat (indtægt) i alt .....</b>          | <b>43.956</b>    | <b>40</b>                                 |                  |
| <br>   |                  |   |                  |
| <b>2 Materielle anlægsaktiver</b>                            |                  | Grunde og<br>bygninger                    |                  |
| Kostpris, primo .....  |                  | 12.391.032                                |                  |
| Kostpris 30. april 2022                                      |                  | 12.391.032                                |                  |
| Af-/nedskrivninger, primo .....                              |                  | -4.791.032                                |                  |
| Af-/nedskrivninger 30. april 2022                            |                  | -4.791.032                                |                  |
| <b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>                  |                  | <b>7.600.000</b>                          |                  |
| <br>   |                  |   |                  |
| <b>Kontant ejendomsværdi pr. 1. oktober 2020 i alt .....</b> |                  | <b>2.468.900</b>                          |                  |
| <br>   |                  |   |                  |
| <b>3 Egenkapital</b>   | Primo            | Forslag til re-<br>sultatdisponer-<br>ing | Ultimo           |
| Virksomhedskapital .....                                     | 125.000          | 0   | 125.000          |
| Overført resultat .....                                      | 1.085.334        | -155.856                                  | 929.478          |
|  | <b>1.210.334</b> | <b>-155.856</b>                           | <b>1.054.478</b> |

## NOTER

|  | Gæld i alt<br>primo | Gæld i alt<br>ultimo | Restgæld efter<br>5 år |
|--|---------------------|----------------------|------------------------|
| <b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b> |                     |                      |                        |
| 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.