

Værløse Grunde ApS

Strandvejen 3
9000 Aalborg
CVR-nr. 33364121

Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
28.06.2024

Cato Peter M. Barslund
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2023	9
Balance pr. 31.12.2023	10
Egenkapitalopgørelse for 2023	12
Pengestrømsopgørelse for 2023	13
Noter	14
Anvendt regnskabspraksis	16

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Værløse Grunde ApS

Strandvejen 3

9000 Aalborg

CVR-nr.: 33364121

Hjemsted: Aalborg

Regnskabsår: 01.01.2023 - 31.12.2023

Direktion

Henrik Calum

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 for Værløse Grunde ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 28.06.2024

Direktion

Henrik Calum

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Værløse Grunde ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Værløse Grunde ApS for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de

yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den anvendte regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er herudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til den relevante lovgivning.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med

årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i den relevante lovgivning. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 28.06.2024

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Jacob Nørmark

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne30176

Ledelsesberetning

Hoved- og nøgletal

	2023	2022	2021	2020	2019
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Hovedtal					
Bruttofortjeneste	34.724	38.701	40.471	13.388	(28)
Resultat af finansielle poster	0	(517)	(294)	(230)	0
Årets resultat	22.817	29.745	31.331	10.263	(40)
Balancesum	91.057	66.092	126.139	159.094	87.394
Egenkapital	23.387	32.570	67.825	46.493	36.231
Nøgletal					
Solilitetsgrad (%)	25,68	49,28	53,77	29,22	41,46

Hoved- og nøgletal er defineret og beregnet i overensstemmelse med Finansforeningens gældende version af "Anbefalinger & Nøgletal".

Solilitetsgrad (%):

$\frac{\text{Egenkapital}}{\text{Balancesum}} * 100$

Balancesum

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i udvikling, opførelse og salg af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for perioden udviser et resultat på TDKK 22.817.

Ledelsen anser det som det forventede resultat for perioden.

Årets resultat sammenholdt med den forventede udvikling

Selskabets aktivitet består af længerevarende projekter, og der indregnes ikke avancer, førend de enkelte projekter er færdigopført og solgt.

Selskabets resultat påvirkes fra år til år afhængig af, hvornår færdigopførelsen og salget finder sted.

Der forventes også i det kommende rengskabsår en positiv indtjening.

Forventet udvikling

Selskabets aktivitet består af længerevarende projekter, og der indregnes ikke avancer, førend de enkelte projekter er færdigopført og solgt.

Selskabets resultat påvirkes fra år til år afhængig af, hvornår færdigopførelsen og salget finder sted.

Der forventes også i det kommende rengskabsår en positiv indtjening.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		34.724.230	38.700.677
Andre finansielle indtægter		448	0
Andre finansielle omkostninger		0	(516.734)
Resultat før skat		34.724.678	38.183.943
Skat af årets resultat	2	(11.907.330)	(8.438.851)
Årets resultat	3	22.817.348	29.745.092

Balance pr. 31.12.2023

Aktiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Varer under fremstilling		42.684.886	49.263.543
Varebeholdninger	4	42.684.886	49.263.543
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		900.000	0
Udskudt skat	5	0	3.827.109
Andre tilgodehavender		31.873	0
Tilgodehavende skat		0	112.000
Tilgodehavender		931.873	3.939.109
Likvide beholdninger		47.440.684	12.889.167
Omsætningsaktiver		91.057.443	66.091.819
Aktiver		91.057.443	66.091.819

Passiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført overskud eller underskud		107.245	489.897
Forslag til udbytte for regnskabsåret		23.200.000	32.000.000
Egenkapital		23.387.245	32.569.897
Udskudt skat	5	1.022.899	0
Andre hensatte forpligtelser	6	500.000	19.900.000
Hensatte forpligtelser		1.522.899	19.900.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		7.064.351	7.095.159
Gæld til tilknyttede virksomheder		32.474.149	6.494.374
Skyldig skat		7.057.322	0
Anden gæld		19.551.477	32.389
Kortfristede gældsforpligtelser		66.147.299	13.621.922
Gældsforpligtelser		66.147.299	13.621.922
Passiver		91.057.443	66.091.819
Begivenheder efter balancedagen	1		
Personaleforhold	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	10		
Transaktioner med nærtstående parter, der ikke er på markedsmæssige vilkår	11		

Egenkapitalopgørelse for 2023

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	80.000	489.897	32.000.000	32.569.897
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(32.000.000)	(32.000.000)
Årets resultat	0	(382.652)	23.200.000	22.817.348
Egenkapital ultimo	80.000	107.245	23.200.000	23.387.245

Pengestrømsopgørelse for 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Driftsresultat		34.724.230	38.700.677
Andre hensatte forpligtelser		(19.400.000)	(4.121.705)
Ændringer i arbejdskapital	7	51.114.839	46.821.368
Pengestrømme vedrørende primær drift		66.439.069	81.400.340
Modtagne finansielle indtægter		448	0
Betalte finansielle omkostninger		0	(516.734)
Refunderet/(betalt) skat		112.000	(20.214.338)
Pengestrømme vedrørende drift		66.551.517	60.669.268
Frie pengestrømme frembragt fra drift og investering før finansiering		66.551.517	60.669.268
Udbetalt udbytte		(32.000.000)	(65.000.000)
Pengestrømme vedrørende finansiering		(32.000.000)	(65.000.000)
Ændring i likvider		34.551.517	(4.330.732)
Likvider primo		12.889.167	17.219.899
Likvider ultimo		47.440.684	12.889.167
Likvider ultimo sammensætter sig af:			
Likvide beholdninger		47.440.684	12.889.167
Likvider ultimo		47.440.684	12.889.167

Noter

1 Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

2 Skat af årets resultat

	2023 kr.	2022 kr.
Aktuel skat	7.057.322	0
Ændring af udskudt skat	4.850.008	8.438.851
	11.907.330	8.438.851

3 Forslag til resultatdisponering

	2023 kr.	2022 kr.
Ordinært udbytte for regnskabsåret	23.200.000	32.000.000
Overført resultat	(382.652)	(2.254.908)
	22.817.348	29.745.092

4 Varebeholdninger

	2023 kr.	2022 kr.
Årets renteomkostninger indregnet i kostprisen	1.978.902	405.465

5 Udskudt skat

Bevægelser i året	2023 kr.	2022 kr.
Primo	(3.827.109)	(12.265.960)
Indregnet i resultatopgørelsen	4.850.008	8.438.851
Ultimo	1.022.899	(3.827.109)

6 Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser vedr. garantforpligtelser.

7 Ændring i arbejdskapital

	2023	2022
	kr.	kr.
Ændring i varebeholdninger	6.578.657	38.390.079
Ændring i tilgodehavender	(931.873)	8.999.961
Ændring i leverandørgæld mv.	45.468.055	230.750
Andre ændringer	0	(799.422)
	51.114.839	46.821.368

8 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover ledelsen. Ledelsen har ikke modtaget vederlag.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret likvide beholdninger der omfatter bankindestående på TDKK 27.071.

Beløbet frigives, når alle handlens betingelser er opfyldt og overdragelsen af de solgte ejendomme er endelig.

10 Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

Calum Værløse K/S, Aalborg, ejer alle aktier i selskabet og har dermed bestemmende indflydelse på dette.

11 Transaktioner med nærtstående parter, der ikke er på markedsmæssige vilkår

I årsrapporten oplyses alene transaktioner med nærtstående parter, der ikke er gennemført på markedsvilkår.

Der er ikke gennemført sådanne transaktioner i regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse C (mellem).

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning,, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter regnskabsårets vareforbrug målt til kostpris, reguleret for normale lagernedskrivninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske

selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Varebeholdninger

Varebeholdninger består af igangværende projekter inden for fast ejendom, som måles til kostpris, opgjort efter FIFO-metoden, eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Nettorealiseringsværdi for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der skal afholdes for at effektuere salget.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv. Der indregnes dog ikke udskudt skat af ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill og midlertidige forskelle opstået på anskaffelsestidspunktet, som ikke er opstået ved en virksomhedssammenslutning, og som ikke har effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Tilgodehavende og skyldig skat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser.

Andre hensatte forpligtelser indregnes og måles som det bedste skøn over de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen viser pengestrømme vedrørende drift, investeringer og finansiering samt likviderne ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme vedrørende driftsaktiviteter præsenteres efter den indirekte metode og opgøres som driftsresultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital samt betalte finansielle indtægter, finansielle omkostninger og selskabsskat.

Pengestrømme vedrørende investeringsaktiviteter omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af aktiver samt køb, udvikling, forbedring og salg mv. af materielle aktiver.

Pengestrømme vedrørende finansieringsaktiviteter omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af virksomhedskapitalen og de omkostninger, der er forbundet hermed, samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte.

Likvider omfatter likvide beholdninger.