



Mer Revision A/S

Registrerede Revisorer - FSR

CVR: 3234 4720

Betonvej 10, 4000 Roskilde

Gydevang 39, 3450 Allerød

Telefon: 4632 5632 |

revisor@merrevision.dk |

www.merrevision.dk |

Valnøddegården ApS

Broager 2A, Store Valby

4000 Roskilde

CVR-nr. 39 04 71 87

Årsrapport for perioden 1. januar til 31. december 2022

(5. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den

Ole Peter Nielsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022	8
Balance 31. december 2022	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Valnøddegården ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

St. Valby, den

Direktion

Ole Peter Nielsen
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejerne i Valnøddegården ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Valnøddegården ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Roskilde, den
Mer Revision A/S
registrerede revisorer
CVR-nr. 32 34 47 20

Daniel Jacobsen
registreret revisor
MNE-nr. mne41369

Selskabsoplysninger

Selskabet

Valnøddegården ApS
Broager 2A, Store Valby
4000 Roskilde

CVR-nr.: 39 04 71 87

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022

Stiftet: 30. oktober 2017

Regnskabsår: 5. regnskabsår

Hjemsted: Roskilde

Direktion

Ole Peter Nielsen, direktør

Revisor

Mer Revision A/S
registrerede revisorer
Betonvej 10
4000 Roskilde

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at opføre og udleje boliger.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på kr. 2.462.424, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 2.648.052.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Valnøddegården ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning udgør indtægter ved udlejning af fast ejendom.

Omkostninger vedr. ejendomme

Omkostninger vedr. ejendom omfatter ejendomsskatter, forsikringer, forbrugsafgifter m.v.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger udgør renter på mellemregningskonti, kursgevinster, samt renter og gebyrer til banker og kreditforeninger og indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Øvrige bygninger	50 år	10.128 tkr

Aktiver med en kostpris på under kr. 31.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

Selskabsskat og udskudt skat

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til realkreditinstitutter, leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse

1. januar - 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Bruttofortjeneste		865.865	803.517
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	1	-92.606	-92.606
Resultat før finansielle poster		773.259	710.911
Finansielle indtægter	2	2.700.877	0
Finansielle omkostninger	3	-286.602	-295.635
Resultat før skat		3.187.534	415.276
Skat af årets resultat	4	-725.110	-113.041
Årets resultat		<u>2.462.424</u>	<u>302.235</u>
Foreslået udbytte		500.000	0
Overført resultat		1.962.424	302.235
		<u>2.462.424</u>	<u>302.235</u>

Balance 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger	5	<u>14.463.345</u>	<u>14.555.951</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>14.463.345</u>	<u>14.555.951</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>14.463.345</u>	<u>14.555.951</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		<u>0</u>	<u>1.085.149</u>
Tilgodehavender		<u>0</u>	<u>1.085.149</u>
Likvide beholdninger		<u>42.846</u>	<u>43.852</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>42.846</u>	<u>1.129.001</u>
Aktiver i alt		<u><u>14.506.191</u></u>	<u><u>15.684.952</u></u>

Balance 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		2.098.052	135.627
Foreslået udbytte for regnskabsåret		500.000	0
Egenkapital		<u>2.648.052</u>	<u>185.627</u>
Gæld til realkreditinstitutter		9.623.289	12.463.977
Gæld til tilknyttede virksomheder		803.480	2.170.298
Deposita		323.875	332.180
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>10.750.644</u>	<u>14.966.455</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	351.593	400.329
Skyldigt sambeskatningsbidrag		735.402	113.041
Anden gæld		20.500	19.500
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.107.495</u>	<u>532.870</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>11.858.139</u>	<u>15.499.325</u>
Passiver i alt		<u>14.506.191</u>	<u>15.684.952</u>

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	50.000	135.628	0	185.628
Årets resultat	0	1.962.424	500.000	2.462.424
Egenkapital 31. december 2022	50.000	2.098.052	500.000	2.648.052

Noter til årsrapporten

5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger
Kostpris 1. januar 2022	14.758.404
Kostpris 31. december 2022	14.758.404
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022	202.453
Årets afskrivninger	92.606
Af- og nedskrivninger 31. december 2022	295.059
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	14.463.345

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2022	Gæld 31. december 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	12.864.306	9.774.882	151.593	9.017.828
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.085.149	1.003.480	200.000	0
Deposita	332.180	323.875	0	332.180
	14.281.635	11.102.237	351.593	9.350.008

7 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Valnøddegården Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, er der givet pant i grunde og bygninger på t.kr. 13.800 , hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør t.kr. 14.463

Noter til årsrapporten

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Ole Peter Nielsen

Direktør

Serienummer: 9fb97cf7-744c-46e2-ad55-17debf26b757

IP: 2.111.xxx.xxx

2023-01-26 09:24:44 UTC



Daniel Jacobsen

Registreret revisor

Serienummer: CVR:32344720-RID:70226619

IP: 20.123.xxx.xxx

2023-01-26 09:55:27 UTC



Ole Peter Nielsen

Dirigent

Serienummer: 9fb97cf7-744c-46e2-ad55-17debf26b757

IP: 2.111.xxx.xxx

2023-01-26 10:06:57 UTC



Penneo dokumentnøgle: 2H1KT-S2UMT-DEYCO-QW4BV-QTA85-IU2DA

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>