



Mer Revision A/S

Registrerede Revisorer - FSR

CVR: 3234 4720

Ledreborg Allé 130i

4000 Roskilde

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 2021

(4. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 31. januar 2022

Ole Peter Nielsen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2021	8
Balance 31. december 2021	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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 31. januar 2022

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 2021 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 31. januar 2022

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 2021

Stiftet: 30. oktober 2017

Regnskabsår: 4. regnskabsår

Hjemsted: Roskilde

Direktion

Ole Peter Nielsen, direktør

Revisor

Mer Revision A/S
registrerede revisorer
Ledreborg Allé 130i
4000 Roskilde

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at opføre og udleje boliger.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på kr. 302.235, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 185.627.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Valnøddegården ApS for 2021 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 2021 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 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. 30.700 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 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
Bruttofortjeneste		803.517	786.999
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	1	-92.606	-88.796
Resultat før finansielle poster		710.911	698.203
Finansielle indtægter		0	13.240
Finansielle omkostninger	2	-295.635	-384.047
Resultat før skat		415.276	327.396
Skat af årets resultat		-113.041	8.339
Årets resultat		<u>302.235</u>	<u>335.735</u>
Overført resultat		302.235	335.735
		<u>302.235</u>	<u>335.735</u>

Balance 31. december 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		14.555.951	14.648.557
Materielle anlægsaktiver	3	<u>14.555.951</u>	<u>14.648.557</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>14.555.951</u>	<u>14.648.557</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	338.864
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		<u>0</u>	<u>8.339</u>
Tilgodehavender		<u>0</u>	<u>347.203</u>
Likvide beholdninger		<u>43.852</u>	<u>12.189</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>43.852</u>	<u>359.392</u>
Aktiver i alt		<u><u>14.599.803</u></u>	<u><u>15.007.949</u></u>

Balance 31. december 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		135.627	-166.607
Egenkapital		185.627	-116.607
Gæld til realkreditinstitutter		12.463.977	12.861.485
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.085.149	1.488.587
Deposita		332.180	360.000
Langfristede gældsforpligtelser	4	13.881.306	14.710.072
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	400.329	395.984
Skyldigt sambeskatningsbidrag		113.041	0
Anden gæld		19.500	18.500
Kortfristede gældsforpligtelser		532.870	414.484
Gældsforpligtelser i alt		14.414.176	15.124.556
Passiver i alt		14.599.803	15.007.949

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	50.000	-166.608	-116.608
Årets resultat	0	302.235	302.235
Egenkapital 31. december 2021	50.000	135.627	185.627

Noter til årsrapporten

	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
1 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	92.606	88.796
	<u>92.606</u>	<u>88.796</u>
	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	27.922	103.000
Andre finansielle omkostninger	267.713	281.047
	<u>295.635</u>	<u>384.047</u>
3 Materielle anlægsaktiver		Grunde og byg- ninger
Kostpris 1. januar 2021		<u>14.758.404</u>
Kostpris 31. december 2021		<u>14.758.404</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021		109.847
Årets afskrivninger		<u>92.606</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2021		<u>202.453</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021		<u>14.555.951</u>

Noter til årsrapporten

4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2021	Gæld 31. december 2021	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	13.257.469	12.864.306	400.329	10.894.337
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.488.587	1.085.149	0	1.000.000
Deposita	360.000	332.180	0	332.000
	15.106.056	14.281.635	400.329	12.226.337

5 Eventualforpligtelser

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

6 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 2021 udgør t.kr. 14.556