

# Valnøddegården ApS

Broager 2A, Store Valby

4000 Roskilde

CVR-nr. 39 04 71 87

## Årsrapport for perioden 1. januar til 31. december 2023

(6. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 12. februar 2024

---

Ole Peter Nielsen  
Dirigent

# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023	8
Balance 31. december 2023	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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 12. februar 2024

### 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 2023 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 12. februar 2024

**Mer Revision A/S**  
registrerede revisorer  
CVR-nr. 32 34 47 20

Daniel Jacobsen  
registreret revisor  
mne41369

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Valnøddegården ApS  
Broager 2A, Store Valby  
4000 Roskilde

CVR-nr.: 39 04 71 87

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

Stiftet: 30. oktober 2017

Regnskabsår: 6. 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 2023 udviser et underskud på DKK 133.857, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 2.014.194.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Valnøddegården ApS for 2023 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 2023 er aflagt i DKK

### 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 immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver 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:

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Øvrige bygninger	50 år	10.128 tkr

Aktiver med en kostpris på under DKK 32.000 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 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>712.389</b>	<b>865.865</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	1	-92.606	-92.606
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>619.783</b>	<b>773.259</b>
Finansielle indtægter	2	0	2.700.877
Finansielle omkostninger	3	-758.777	-286.602
<b>Resultat før skat</b>		<b>-138.994</b>	<b>3.187.534</b>
Skat af årets resultat	4	5.137	-725.110
<b>Årets resultat</b>		<b>-133.857</b>	<b>2.462.424</b>
Foreslået udbytte		0	500.000
Overført resultat		-133.857	1.962.424
		<b>-133.857</b>	<b>2.462.424</b>

## Balance 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	5	<u>14.370.739</u>	<u>14.463.345</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>14.370.739</b></u>	<u><b>14.463.345</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>14.370.739</b></u>	<u><b>14.463.345</b></u>
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		<u>5.137</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>5.137</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>1.886.473</b></u>	<u><b>42.846</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>1.891.610</b></u>	<u><b>42.846</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>16.262.349</b></u></u>	<u><u><b>14.506.191</b></u></u>

## Balance 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		1.964.194	2.098.052
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	500.000
<b>Egenkapital</b>		<b><u>2.014.194</u></b>	<b><u>2.648.052</u></b>
Banker		1.949.152	0
Gæld til realkreditinstitutter		9.474.369	9.623.289
Gæld til tilknyttede virksomheder		217.295	803.480
Deposita		378.390	323.875
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b><u>12.019.206</u></b>	<b><u>10.750.644</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	2.207.699	351.593
Skyldigt sambeskatningsbidrag		0	735.402
Anden gæld		21.250	20.500
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>2.228.949</u></b>	<b><u>1.107.495</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>14.248.155</u></b>	<b><u>11.858.139</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>16.262.349</u></b>	<b><u>14.506.191</u></b>

## Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	50.000	2.098.051	500.000	2.648.051
Betalt ordinært udbytte	0	0	-500.000	-500.000
Årets resultat	0	-133.857	0	-133.857
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>50.000</b>	<b>1.964.194</b>	<b>0</b>	<b>2.014.194</b>

## Noter til årsrapporten

	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>1 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	<u>92.606</u>	<u>92.606</u>
	<u><b>92.606</b></u>	<u><b>92.606</b></u>
	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	<u>0</u>	<u>2.700.877</u>
	<u><b>0</b></u>	<u><b>2.700.877</b></u>
	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	<u>116.400</u>	<u>53.400</u>
Andre finansielle omkostninger	<u>642.377</u>	<u>233.202</u>
	<u><b>758.777</b></u>	<u><b>286.602</b></u>
	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	<u>0</u>	<u>315.084</u>
Sambeskatningsbidrag	<u>-5.137</u>	<u>410.026</u>
	<u><b>-5.137</b></u>	<u><b>725.110</b></u>

## Noter til årsrapporten

### 5 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og byg- ninger</u>
Kostpris 1. januar 2023	<u>14.758.404</u>
Kostpris 31. december 2023	<u>14.758.404</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	295.059
Årets afskrivninger	<u>92.606</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2023	<u>387.665</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b><u><u>14.370.739</u></u></b>

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2023	Gæld 31. december 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banker	0	2.004.225	55.073	1.538.207
Gæld til realkreditinstitutter	9.774.882	9.626.995	152.626	8.831.052
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.003.480	2.217.295	2.000.000	0
Deposita	<u>323.875</u>	<u>378.390</u>	<u>0</u>	<u>378.390</u>
	<b><u><u>11.102.237</u></u></b>	<b><u><u>14.226.905</u></u></b>	<b><u><u>2.207.699</u></u></b>	<b><u><u>10.747.649</u></u></b>

### 7 Eventualforpligtelser

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

## Noter til årsrapporten

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til banker realkreditinstitutter, er der givet pant i grunde og bygninger på t.kr. 11.829 , hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 14.371