

Henrik Ladewig (Adm. direktør, CMA, HD(r))  
Ulrik Dahl (Reg. revisor)  
Kasper Kjærsgaard (Reg. revisor)  
Ronni Jeppesen (Revisor, CMA, HD(r))



(CVR-nr. 37999687)

## Valhøj ApS

Valhøjvej 18, 2500 Valby

CVR-nr. 42 04 47 33

### Årsrapport for 2022

(2. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,

den 17/5 2023

---

Dirigent  
Peter Engel Olsen

## Ledelsens årsberetning

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet er at eje og udleje fast ejendom.

### **Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold**

Der er ikke sket væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter men de økonomiske forhold i 2022 er påvirket positivt med kr. 315.277, som følge af kursgevinst ved låneomlægning. Der henvises til note 7 herom.

## Ledelsespåtegning

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for 2022 for Valhøj ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

### **Revision af årsrapport**

Selskabet opfylder betingelserne i årsregnskabslovens § 135 og har derfor mulighed for at aflægge en ikke revideret årsrapport.

Valby, den 17. maj 2023

### **Direktion**

Peter Engel Olsen

Mikkel Harder Palmbo Jeppesen

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### **Til den daglige ledelse i Valhøj ApS**

Vi har opstillet årsrapporten for Valhøj ApS for regnskabsåret for 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsesberetning, ledespåtegning, 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 årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Rødovre, den 17. maj 2023

### **JS Revision**

Godkendt Revisionsaktieselskab  
Else Sørensens Vej 32, 2610 Rødovre  
CVR-nr. 37 99 96 87

Kasper Kjærsgaard  
registreret revisor  
mne34537

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt efter årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med enkelte tilvalg fra højere regnskabsklasse.

Årsrapporten aflægges i DKK.

Den anvendte regnskabspraksis, der er uændret i forhold til sidste år, er i hovedtræk følgende:

### Resultatopgørelsen

#### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjenesten består af nettoomsætning, modregnet direkte omkostninger og andre eksterne udgifter.

#### **Indtægtskriterium**

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

#### **Andre eksterne udgifter**

Andre eksterne udgifter omfatter salgsomkostninger og administrationsomkostninger.

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter på gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

#### **Selskabsskat og udskudt skat**

Selskabsskatten er afsat med 22%.

Udskudt skat er beregnet med 22 % af forskellen mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier.

Udskudte skatteaktiver indregnes alene med den værdi, de forventes at kunne realiseres til.

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver er målt til anskaffelsesværdi med fradrag af foretagne afskrivninger.

Ejendomme afskrives lineært over 30 år til en scrapværdi på 40%.

Der afskrives ikke på grunde.

Aktiver med en kostpris under den skattemæssige grænse for småaktiver indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

### **Tilgodehavender**

Debitorer og tilgodehavender er målt individuelt og nødvendige hensættelser til tab er foretaget.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger består af indestående likvider i virksomhedens pengeinstitutter. Likvide beholdninger indregnes til statusdagens kurs.

### **Egenkapital**

Virksomhedens egenkapital er et udtryk for nettoaktiver. Egenkapitalen er således aktiverne, fratrukket hensættelser og gældsforpligtelser.

### **Gældsforpligtelser**

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

## Resultatopgørelse for 2022

Note		2022 (12 mdr.) kr.	2021 (11 mdr.) kr.
	<b>Indtægter</b>		
	Bruttofortjeneste	208.747	67.086
	<b>Udgifter</b>		
1	Personaleudgifter	0	0
2	Afskrivninger	-123.632	-116.036
	<b>Resultat før finansiering</b>	85.115	-48.950
	Renteindtægter	315.681	0
	Renteudgifter	-160.907	-76.310
	<b>Resultat før skat</b>	239.889	-125.260
3	Beregnet selskabsskat	-52.775	26.853
	<b>Årets resultat</b>	<u>187.114</u>	<u>-98.407</u>
	<b>Resultatdisponering</b>		
	Overført til næste år	187.114	-98.407
	Udbytte	0	0
		<u>187.114</u>	<u>-98.407</u>

**Balance pr. 31/12 2022**

Note		31/12 2022	31/12 2021
	<b>AKTIVER</b>	kr.	kr.
	Ejendom	<u>5.734.709</u>	<u>5.643.341</u>
4	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<u>5.734.709</u>	<u>5.643.341</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>5.734.709</u>	<u>5.643.341</u>
	Andre tilgodehavender	0	20.000
3	Udskudt skatteaktiv	<u>0</u>	<u>26.853</u>
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<u>0</u>	<u>46.853</u>
	<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<u>69.096</u>	<u>43.305</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>69.096</u>	<u>90.158</u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<u><u>5.803.805</u></u>	<u><u>5.733.499</u></u>

## Balance pr. 31/12 2022

Note	31/12 2022	31/12 2021
	kr.	kr.
<b>PASSIVER</b>		
Selskabskapital	40.000	40.000
Overført til næste år	88.707	-98.407
Afsat udbytte	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<u>128.707</u>	<u>-58.407</u>
3 Udskudt skat	<u>25.922</u>	<u>0</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u>25.922</u>	<u>0</u>
Realkredit	<u>2.514.604</u>	<u>2.913.741</u>
5 <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<u>2.514.604</u>	<u>2.913.741</u>
5 Kortfristet del af langfristet gæld	118.025	151.165
Anden gæld	<u>3.016.547</u>	<u>2.727.000</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<u>3.134.572</u>	<u>2.878.165</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>5.649.176</u>	<u>5.791.906</u>
<b>Passiver i alt</b>	<u>5.803.805</u>	<u>5.733.499</u>
6 <b>Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.</b>		
7 <b>Særlige poster</b>		



## Noter

	2022 (12 mdr.) kr.	2021 (11 mdr.) kr.
<b>1 Personaleudgifter</b>		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>2 Afskrivninger</b>		
Ejendom	<u>123.632</u>	<u>116.036</u>
	<u>123.632</u>	<u>116.036</u>
<b>3 Beregnede skatter</b>		
Beregnet selskabsskat	0	0
Udskudt skat, regulering	<u>52.775</u>	<u>-26.853</u>
	<u>52.775</u>	<u>-26.853</u>
Den samlede udskudte skat andrager	<u>25.922</u>	<u>-26.853</u>
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>		<u>Ejendom</u>
Anskaffelsessum pr. 1/1 2022		5.759.377
Tilgang		215.000
Afgang		<u>0</u>
<b>Anskaffelsessum pr. 31/12 2022</b>		<u>5.974.377</u>
Afskrivninger pr. 1/1 2022		116.036
Afskrivninger i året		123.632
Afskrivninger vedrørende årets afgang		<u>0</u>
<b>Afskrivninger pr. 31/12 2022</b>		<u>239.668</u>
<b>Bogført værdi pr. 31/12 2022</b>		<u>5.734.709</u>

Den offentlige ejendomsværdi udgør kr. 1.700.000.

## 5 Langfristede gældsforpligtelser

De samlede langfristede gældsforpligtelser udgør kr. 2.632.629, hvoraf kr. 118.025 forfalder til betaling inden 12 måneder. Af de samlede langfristede gældsforpligtelser forfalder kr. 2.014.472 til betaling efter 5 år.

Kursværdien udgør kr. 2.701.425 pr. 31/12 2022.

	<u>Afdrag 2022</u>	<u>Restgæld</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Realkredit	<u>118.025</u>	<u>2.632.629</u>	<u>2.014.472</u>
	<u>118.025</u>	<u>2.632.629</u>	<u>2.014.472</u>

## 6 Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.

Selskabets ejendomme er stillet til sikkerhed for prioritetsgæld.

Der er udstedt pant i selskabets ejendom vedrørende lån i Jyske Realkredit. Den samlede tinglyste pant udgør kr. 2.760.000.

Selskabet har herudover ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre forpligtelser, udover dem, der fremgår af årsrapporten.

## 7 Særlige poster

Særlige poster omfatter væsentlige indtægter og omkostninger, der har en særlig karakter i forhold til selskabets indtjeningsskabende driftsaktiviteter, såsom omkostninger til omfattende strukturering af processer og grundlæggende strukturmæssige tilpasninger samt eventuelle afhændelsesgevinster og tab i tilknytning hertil, og som over tid har væsentlig betydning. I særlige poster indgår også andre væsentlige beløb af engangskaraktter.

Som omtalt i ledelsesberetningen er årets resultat før skat påvirket positivt med kr. 315.277, som følge af kursgevinst ved låneomlægning. Dette forhold afviger fra, hvad ledelsen vurderer som en del af den primære drift, og er derfor medtaget i denne note.

Indtægten fremgår under finansielle intægter i resultatopgørelsen.

Særlige poster for dette år er specificeret nedenfor, herunder hvor disse er indregnet i resultatopgørelsen.

	2022
	kr.
<b>Indtægter</b>	
Kursgevinst ved låneomlægning	315.277
Særlige poster indgår under renteindtægter i resultatopgørelsen.	
Renteindtægter	315.277

# PENNEO

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

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

## Peter Engel Olsen

Direktionsmedlem

Serienummer: 92603afd-7f53-434e-82c9-f85874c857bb

IP: 87.59.xxx.xxx

2023-05-18 08:18:41 UTC



## Mikkel Harder Palmbo Jeppesen

Direktionsmedlem

Serienummer: e9827a6b-1c3d-4199-b994-2a9075602141

IP: 62.198.xxx.xxx

2023-05-19 11:22:24 UTC



## Kasper Kjærsgaard

Registreret revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-934815184682

IP: 80.198.xxx.xxx

2023-05-19 11:23:20 UTC



## Peter Engel Olsen

Dirigent

Serienummer: 92603afd-7f53-434e-82c9-f85874c857bb

IP: 80.208.xxx.xxx

2023-05-19 12:03:30 UTC



Penneo dokumentnøgle: CKJTB-MUJMX-KWH13-O8JDA-28P07-LUUPQ

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 tidsstemplet 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>