

# Valu Ejendomme ApS

Bakkebøllevvej 141  
4760 Vordingborg

CVR.nr. 42 23 29 71

## Årsrapport for året 2022/23

3. regnskabsår

Efterfølgende årsrapport med tilhørende noter er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 19/3 2024.

---

Dirigent

15073 / cdm

medlem af FSR - danske revisorer

cvr-nr. 37 12 19 24

**øernes revision**  
næstvedvej 2  
4760 vordingborg  
tlf. 5538 1234  
fax 5534 0096  
vor@oernes.dk  
www.oernes.dk

## Indholdsfortegnelse

	<u>side</u>
Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5-6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8-10
Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	11
Balance pr. 30. september	12-13
Noter	14

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Valu Ejendomme ApS  
Bakkebøllevvej 141  
4760 Vordingborg

Telefon: 7020 8290

CVR-nr.: 42 23 29 71

Stiftet: 19. marts 2021

Hjemsted: Vordingborg

Regnskabsår: 1. oktober 2022 - 30. september 2023

### Direktion

Kaspar Martin Morgenstjerne Ludvigsen  
Daniel Vaque

### Pengeinstitut

Lollands Bank

### Revision

Øernes Revision Registreret Revisionsaktieselskab  
Næstvedvej 2

4760 Vordingborg

CVR nr 37 12 19 24

P-nr 10 20 78 52 72

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 2022/23 for Valu Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vor opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver og den finansielle stilling samt resultatet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vordingborg, den 15. marts 2024

### I direktionen

Kaspar Martin Morgenstjerne Ludvigsen

Daniel Vaque

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Valu Ejendomme ApS.

## Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Valu Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet ”Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants’ internationale retningslinjer for revisoreres 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 bevis 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 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### 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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Vordingborg, den 15. marts 2024

**Øernes Revision Registreret Revisionsaktieselskab**

37 12 19 24

Jesper Bo Winther

Statsautoriseret revisor

Medlem af FSR - danske revisorer

mne26864

## Ledelsesberetning

### **Selskabets væsentligste aktiviteter:**

Selskabets hovedaktivitet er at købe, udvikle, investere i og sælge fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

### **Usædvanlige forhold:**

Der er ingen usædvanlige forhold vedrørende årsregnskabet.

### **Usikkerhed ved indregning eller måling:**

Der er ingen usikkerhed forbundet ved indregning eller måling af specifikke poster i årsregnskabet.

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

Regnskabsåret er forløbet mindre tilfredsstillende.

Årsrapporten udviser et resultat på kr. -49.043.

Selskabets egenkapital udgør efter overførsel af årets resultat kr. -153.376.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning:**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsregnskabet.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsgrundlag:

Årsregnskabet for Valu Ejendomme ApS er udarbejdet i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling:

Alle indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, baseret på følgende kriterier:

- levering har fundet sted inden regnskabsårets udløb,
- der foreligger en forpligtende salgsaftale,
- salgsprisen er fastlagt og
- på salgstidspunktet er indbetalingen modtaget eller kan med rimelig sikkerhed forventes modtaget.

Indtægter indregnes herudfra i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb, der forfalder ved udløb.

Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### Resultatopgørelsen



## Anvendt regnskabspraksis

### **Bruttofortjeneste:**

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning samt andre eksterne omkostninger".

### **Nettoomsætning:**

Nettoomsætning ved salg af ydelser, lejeindtægter mv. indregnes i resultatopgørelsen på faktureringsstidspunktet.

Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### **Andre driftsindtægter og -omkostninger:**

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder fortjeneste/tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver, lønrefusioner mv.

### **Andre eksterne omkostninger:**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

### **Finansielle poster:**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat, årets sambeskatningsbidrag og forskydning i 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 moderselskabet.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

De sambeskattede selskaber indgår i a conto skatteordningen.

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver:**

**Investeringsejendomme** måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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.

Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostpris med fradrag af forventet restværdi. Der afskrives ikke på grunde.

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

Bygninger: 30 år, scrapværdi 0-40%

## Anvendt regnskabspraksis

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Småanskaffelser under kr. 15.000 samt aktiver med en levetid på under 3 år fradrages straks i resultatopgørelsen.

### **Værdiforringelse af anlægsaktiver:**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstesten af hvert enkelt aktiv henholdsvis en gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### **Tilgodehavender:**

**Tilgodehavender** måles i balancen til amortiseret kostpris, oftest svarende til nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **Udskudt skat:**

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med statusdagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. For indeværende år er skattesatsen 22%.

### **Finansielle gældsforpligtelser:**

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	<b>93.198</b>	<b>73.286</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-20.480	-20.480
<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER</b>	<b>72.718</b>	<b>52.806</b>
Andre finansielle indtægter	375	0
Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	-143.693	-136.429
Andre finansielle omkostninger	-7.248	-238
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>-77.848</b>	<b>-83.861</b>
Skat af årets resultat	28.805	18.449
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>-49.043</b>	<b>-65.412</b>
Der af ledelsen foreslås anvendt således:		
Udbytte	0	0
Overført til næste år	-49.043	-65.412
	<b>-49.043</b>	<b>-65.412</b>

## Balance pr. 30. september

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Aktiver:</b>		
<b>Anlægsaktiver:</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver:</b>		
Investeringsejendomme	7.343.562	6.910.277
Forudbetalinger	209.500	0
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>7.553.062</u></b>	<b><u>6.910.277</u></b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b><u>7.553.062</u></b>	<b><u>6.910.277</u></b>
<b>Omsætningsaktiver:</b>		
<b>Tilgodehavender:</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	31.500
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	17.182	9.375
Andre tilgodehavender	24.749	13.743
Skatteaktiv udskudt skat	27.011	15.388
2 <b>Tilgodehavender i alt</b>	<b><u>68.942</u></b>	<b><u>70.006</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>2.689</u></b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b><u>68.942</u></b>	<b><u>72.695</u></b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b><u><u>7.622.004</u></u></b>	<b><u><u>6.982.972</u></u></b>

## Balance pr. 30. september

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Passiver:</b>		
<b>Egenkapital:</b>		
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Overført overskud eller underskud	-193.376	-144.333
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b><u>-153.376</u></b>	<b><u>-104.333</u></b>
<b>Gældsforpligtelser:</b>		
<b>Langfristede gældsforpligtelser:</b>		
Gæld til tilknyttede virksomheder	7.545.739	7.001.449
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>7.545.739</u></b>	<b><u>7.001.449</u></b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser:</b>		
Kreditinstitutter i øvrigt	5.757	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder	50.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	173.884	85.856
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>229.641</u></b>	<b><u>85.856</u></b>
<b>3 GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>	<b><u>7.775.380</u></b>	<b><u>7.087.305</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b><u>7.622.004</u></b>	<b><u>6.982.972</u></b>
4 Sikkerheder og pantsætninger		
5 Eventualposter mv.		

## Noter

<u>Note</u>	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
<b>1 Fremhævelse af forhold i regnskabet</b> <b>Oplysning om usikkerhed om going concern</b> Selskabet har modtaget støtteerklæring fra moderselskabet, VML ApS, som sikrer likviditeten til gennemførelse af den eksisterende og forventede virksomhedsaktivitet mindst frem til marts 2025. På det grundlag aflægges regnskabet under forudsætning af fortsat drift.		
	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
<b>2 Tilgodehavender</b> Regnskabsposten "Skatteaktiv, udskudt skat" forventes udnyttet efter mere end 1 år.		
<b>3 Gældsforpligtelser</b> Gældsforpligtelser forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>4 Sikkerheder og pantsætninger</b> Selskabet har udstedt ejerpantebreve med pant i grunde og bygninger samt øvrige materielle anlægsaktiver. Ejerpantebrevene er deponeret som sikkerhed for bankgæld og udgør	<u>3.000.000</u>	<u>0</u>
Den regnskabsmæssige værdi på statusdagen af de pantsatte aktiver udgør	<u>4.268.305</u>	<u>0</u>
<b>5 Eventualposter mv.</b> <b>Eventualforpligtelser:</b> Samlede eventualforpligtelser i alt over for tilknyttede virksomheder, herunder leasing-, kautions- og garantiforpligtelser mv.	<u>3.295.940</u>	<u>0</u>

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen herunder visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Daniel Vaque

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Daniel Vaque

Direktør

ID: c9f0849f-36e0-43bd-834d-9991277b9da2

Tidspunkt for underskrift: 20-03-2024 kl.: 10:20:26

Underskrevet med MitID



## Kaspar M. Ludvigsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Kaspar Martin Morgenstjerne Ludvigsen

Direktør

ID: 985c1cae-6a38-49ec-a5c8-3529cf8fb15a

Tidspunkt for underskrift: 19-03-2024 kl.: 09:35:55

Underskrevet med MitID



## Kaspar M. Ludvigsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Kaspar Martin Morgenstjerne Ludvigsen

Dirigent

ID: 985c1cae-6a38-49ec-a5c8-3529cf8fb15a

Tidspunkt for underskrift: 19-03-2024 kl.: 09:35:55

Underskrevet med MitID



## Jesper Bo Winther

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jesper Bo Winther

Revisor

ID: 09d7498a-64ca-498f-b3da-af8a58cdf5f2

Tidspunkt for underskrift: 20-03-2024 kl.: 10:22:05

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 693010zJrsn251643996

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).