

ÅRSRAPPORT 2024

Valbirk ApS

Brodersens Alle 15
2900 Hellerup

CVR nr. 10009723

Indsender:

Revisionsfirmaet MBP ApS, registreret revisor
Strandvejen 100
2900 Hellerup
CVR-nr. 31167140

Fremlagt og godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 16. juni 2025

Dirigent:

Flemming Haugaard Kristensen

Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4

Ledelsesberetning mv.

Virksomhedsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2024	11
Balance 31. december 2024	12
Noter	14

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Valbirk ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 16. juni 2025

Direktion

Flemming Haugaard Kristensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Valbirk ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Valbirk ApS for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit 'Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet'. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale Ethics Standards Board for Accountants internationale retningslinjer for revisorer etiske adfærd ((IESBA Code) og de yderligere etiske, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet til at danne 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 for 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådanne findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skeptisk under revisionen. Herudover:

*Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

*Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

*Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

*Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

*Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen 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.

Hellerup, den 16. juni 2025

Revisionsfirmaet MBP ApS, registreret revisor, CVR-nr. 31167140

Michael Bo Petersen
Registreret revisor
Mne-nummer 17457

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Valbirk ApS
Brodersens Alle 15
2900 Hellerup

CVR-nr.: 10009723
Stiftelsesdato: 3. november 1999
Hjemsted: Gentofte Kommune
Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2024

Direktion

Flemming Haugaard Kristensen

Revisor

Revisionsfirmaet MBP ApS, registreret revisor
Strandvejen 100
2900 Hellerup
CVR-nr. 31167140

Bankforbindelse

Nykredit Bank

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes
16. juni 2025, på selskabets adresse.

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er konsulentvirksomhed, investering og finansiering samt at fungere som holdingselskab mv.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets regnskabsår er forløbet med et resultat efter skat på kr.-5.088.113.

Ledelsen foreslår resultatet overført til næste år.

Ledelsen anser det opnåede resultat for utilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten 2024 for Valbirk ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler for klasse C.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller Bruttotab

Selskabet anvender bestemmelserne i årsregnskabsloven § 32, hvorfor selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter, med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes som periodens faktureringer reguleret for periodiseringer.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger indregnes som poster af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, samt resultatet af udlejningsejendomme.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indregnes som omkostninger i form af fragt og transport mv.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indregnes som omkostninger i form af salgs-, lokale- og administrationsomkostninger samt autodrift.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indregnes som omkostninger til gager og lønninger samt øvrige personaleomkostninger mv.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder indregnes som det regnskabsmæssige resultat af selskaberne.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes som indtægter fra kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender samt aktieudbytte, andre finansielle indtægter og omkostninger samt realiserede som urealiserede kursgevinster og kurstab, opskrivninger og nedskrivning af finansielle anlægsaktiver til dagsværdi.

Skat af årets resultat og andre skatter

Skat af årets resultat indregnes som aktuel skat af årets skattepligtige indkomst samt forskydning i hensættelser til udskudt skat mv.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til dagsværdi, fastsat på baggrund af markedsvilkårene på balancedagen.

Opgørelsen af dagsværdi foretages i samarbejde med rådgivere i ejendomsbranchen.

Værdiregulering af ejendommene foretages over resultatopgørelsen.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder måles til den indre værdis metode.

Andre værdipapirer og kapitalandele måles til dagsværdi.

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, svarende til den værdi, de forventes at indgå med.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, svarende til nominel værdi reduceret med nedskrivning til imødegåelse af tab.

Hensættelser til udskudt skat og selskabsskat

Hensættelser til udskudt skat måles som 22% af reserver for opskrivning til dagsværdi på investeringsaktiver.

Selskabsskat måles som årets beregnede skat af årets skattepligtige indkomst med fradrag af betalt acontoskat og udbytteskat.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

Gæld til realkreditinstitutter måles til dagsværdi. Dagsværdien for obligationsbaserede lån er baseret på kursværdien på de bagvedliggende obligationer.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2024

Note	2024	2023
Bruttofortjeneste (+) / Bruttotab (-)	<u>-1.086.154</u>	<u>-175.613</u>
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	-26.800	-26.000
Andre udgifter til social sikring	<u>-7.032</u>	<u>-4.282</u>
Personaleomkostninger i alt	<u>-33.832</u>	<u>-30.282</u>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	<u>-372.382</u>	<u>-343.270</u>
Resultat før finansielle poster	<u>-1.492.368</u>	<u>-549.165</u>
Finansielle indtægter og omkostninger		
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-2.380.207	-2.800.847
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	62.469	391.814
Andre finansielle indtægter	311	1.007
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-1.617.690</u>	<u>-897.859</u>
Ordinært resultat før skat	<u>-5.427.485</u>	<u>-3.855.050</u>
2. Skat af årets resultat	<u>339.372</u>	<u>132.585</u>
ÅRETS RESULTAT	<u>-5.088.113</u>	<u>-3.722.465</u>
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	<u>-5.088.113</u>	<u>-3.722.465</u>
Resultatdisponering i alt	<u>-5.088.113</u>	<u>-3.722.465</u>

Balance 31. december 2024

Note	2024	2023
AKTIVER		
ANLÆGSAKTIVER		
3. Materielle anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	23.675.000	23.675.000
Materielle anlægsaktiver i alt	23.675.000	23.675.000
4. Finansielle anlægsaktiver		
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	56.883.666	59.397.075
Andre værdipapirer og kapitalandele	0	2.206.499
Andre tilgodehavender	304.000	304.000
Finansielle anlægsaktiver i alt	57.187.666	61.907.574
Anlægsaktiver i alt	80.862.666	85.582.574
OMSÆTNINGSAKTIVER		
Tilgodehavender		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	543.122	344.542
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	4.210.252	3.526.210
Andre tilgodehavender	80.264	0
Tilgodehavender i alt	4.833.638	3.870.752
Likvide beholdninger		
Likvide beholdninger	63.778	34.449
Likvide beholdninger i alt	63.778	34.449
Omsætningsaktiver i alt	4.897.416	3.905.201
AKTIVER I ALT	85.760.082	89.487.775

Balance 31. december 2024

Note	2024	2023
PASSIVER		
EGENKAPITAL		
Virksomhedskapital	8.375.000	8.375.000
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver	10.683.649	10.683.649
Overført resultat	31.595.749	36.785.001
Egenkapital i alt	50.654.398	55.843.650
HENSATTE FORPLIGTELSE		
5. Hensættelser til udskudt skat	1.998.827	1.998.827
Hensatte forpligtelser i alt	1.998.827	1.998.827
GÆLDSFORPLIGTELSE		
6. Langfristede gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	10.746.861	10.391.431
Modtagne forudbetalinger fra kunder	279.334	234.374
Anden gæld	382.324	1.468.151
Langfristede gældsforpligtelser i alt	11.408.519	12.093.956
Kortfristede gældsforpligtelser		
Kreditinstitutter i øvrigt	389.731	2.024.600
Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.958	756.607
Gæld til tilknyttede virksomheder	21.197.115	16.639.419
Selskabsskat	0	41.711
Anden gæld	90.534	89.005
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	21.698.338	19.551.342
Gældsforpligtelser i alt	35.105.684	33.644.125
PASSIVER I ALT	85.760.082	89.487.775
7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8. Eventualforpligtelser		
9. Ejerforhold		

Noter

	2024	2023
1. Personaleomkostninger		
Gennemsnitlig antal fuldtidsbeskæftigede	<u>0</u>	<u>0</u>
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	<u>-339.372</u>	<u>-132.585</u>
	<u>-339.372</u>	<u>-132.585</u>
Der er i regnskabsåret betalt kr. 41.710 i selskabsskat og betalt kr. 70.000 i acontoskat.		
3. Materielle anlægsaktiver		
Grunde og bygninger		
Anskaffelsessum primo	<u>14.589.423</u>	<u>14.589.423</u>
Anskaffelsessum ultimo	<u>14.589.423</u>	<u>14.589.423</u>
Op- og nedskrivninger til dagsværdi		
Op- og nedskrivning til dagværdi primo	<u>9.085.577</u>	<u>9.085.577</u>
Op- og nedskrivning til dagsværdi ultimo	<u>9.085.577</u>	<u>9.085.577</u>
Bogført værdi ultimo	<u>23.675.000</u>	<u>23.675.000</u>
Grunde og bygninger i alt	<u>23.675.000</u>	<u>23.675.000</u>

Ejendommene er efter den offentlige vurdering år. 2024 vurderet til kr. 18.393.000.

Der er prioritetsgæld på kr. 10.475.628 med pant i selskabets ejendommen.

Til sikkerhed for ejerforeninger er der udstedt ejerpantebreve/anden pant på kr. 73.200 med pant i selskabets ejendommene.

Noter

	2024	2023
4. Finansielle anlægsaktiver		
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder (danske)		
Anskaffelsessum primo	4.240.000	4.240.000
Anskaffelsessum ultimo	4.240.000	4.240.000
Op- og nedskrivninger		
Op- og nedskrivning primo	8.296.762	12.132.603
Årets opskrivning	1.982.658	0
Årets nedskrivning	0	-3.835.841
Op- og nedskrivning ultimo	10.279.420	8.296.762
Bogført værdi ultimo	14.519.420	12.536.762
Trige - Holmkærvej 1-75 ApS, Holte, Danmark, Ejerandel 80%, Nom. kapital kr. 5.300.000, Bogført værdi kr. 14.519.420.		
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder (udland)		
Anskaffelsessum		
Anskaffelsessum primo	3.728.760	3.728.760
Anskaffelsessum ultimo	3.728.760	3.728.760
Op- og nedskrivninger		
Op- og nedskrivninger primo	43.131.553	51.287.994
Årets nedskrivninger	-4.496.067	-8.156.441
Op- og nedskrivninger ultimo	38.635.486	43.131.553
Bogført værdi ultimo	42.364.246	46.860.313
Valbirk Grundbesitz GmbH, Tyskland, Ejerandel 80%, Nom. kapital EUR 480.000, Bogført værdi kr. 35.217.893.		
Valbirk Vermögensverwaltungs GmbH, Tyskland, Ejerandel 80%, Nom. kapital EUR 20.000, Bogført værdi kr. 7.146.353.		

Noter

	2024	2023
Andre værdipapirer og kapitalandele		
Anskaffelsessum primo	1.950.241	6.235.282
Afgang	-1.950.241	-4.285.041
Anskaffelsessum ultimo	0	1.950.241
Op- og nedskrivninger til indre værdi		
Op- og nedskrivninger til indre værdi primo	256.258	-658.372
Årets opskrivning til indre værdi	0	914.630
Årets nedskrivning til indre værdi	-256.258	0
Op- og nedskrivning til indre værdi ultimo	0	256.258
Bogført værdi ultimo	0	2.206.499
Andre tilgodehavender	304.000	165.000
Af langfristet tilgodehavender forfalder kr. 0 efter 5 år.		
5. Hensættelser til udskudt skat		
Udskudt skat på reserver for dagsværdi på investeringsaktive	1.998.827	1.998.827
	1.998.827	1.998.827
6. Langfristede gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	10.746.861	10.391.431
Af langfristet gæld forfalder kr. 9.937.432 efter 5 år.		
Modtagne forudbetalinger fra kunder	279.334	234.374
Af langfristet gæld forfalder kr. 0 efter 5 år.		
Anden gæld nærtstående partner	382.324	1.468.151
Af langfristet gæld forfalder kr. 0 efter 5 år.		

Noter

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for ejerforeninger er der udstedt ejerpantebreve/anden pant på kr. 73.200 med pant i selskabets ejendomme.

Selskabet har påtaget sig leasingforpligtelser på max. kr. 170.940. Leasingaftalen udløber i november år 2025.

Selskabet har ikke påtaget sig andre forpligtelser eller sikkerhedsstillelser udover sædvanlige forretningsmæssige.

8. Eventualforpligtelser

Der er afgivet selvskynderkaution overfor datterselskabet Trige - Holmkærvej 1-75 ApS engagement med Nykredit.

Selskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti- og/eller andre eventuealforpligtelser ud over det, der er oplyste i årsregnskabet.

9. Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog i henhold til selskabslovens §50: Flemming Haugaard Kristensen.

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

Flemming Haugaard Kristensen

Navn returneret af MitId: Flemming Haugaard Kristensen

Direktion og Dirigent

ID: 5394928e-5c99-48b4-8184-42f243afeeb6

IP-adresse: 87.63.249.195:49296

Dato for underskrift: 24-06-2025 08:54:38 CEST (+02:00)

Underskrevet med MitId - privat



Michael Bo Petersen

Navn returneret af MitId: Michael Bo Petersen

Godkendt revisor / Registreret revisor

ID: bd71a627-a03c-481d-bbe5-85d2b0e56ae9

IP-adresse: 80.167.75.178:55940

Dato for underskrift: 24-06-2025 09:06:04 CEST (+02:00)

Underskrevet med MitId - privat



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.