

# VALMUEN INVEST ApS

Algade 31  
9000 Aalborg

Årsrapport  
1. januar 2017 - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**13/02/2018**

---

**Bo Lynge Nielsen**  
**Dirigent**

---

(Urevideret)

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger .....	5
-------------------------------------------------------------------	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	6
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	9
-------------------------	---

Balance .....	10
---------------	----

Egenkapitalopgørelse .....	12
----------------------------	----

Noter .....	13
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	VALMUEN INVEST ApS Algade 31 9000 Aalborg  Telefonnummer: 96316236  CVR-nr: 25509137 Regnskabsår: 01/01/2017 - 31/12/2017
<b>Bankforbindelse</b>	Handelsbanken A/S
<b>Revisor</b>	Registreret Revisor Verner Freundlich Larsen Thyboevej 5 9000 Aalborg DK Danmark CVR-nr: 91778750 P-enhed: 1005189241

# Ledespåtegning

Selskabets ledelse har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017 for Valmuen Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 04/02/2018

## Direktion

Bo Lynge Nielsen

## Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Selskabets ledelse har besluttet at fravælge revision for det kommende regnskabsår. Selskabets ledelse erklærer, at betingelserne for fravalg af revision er opfyldt.

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Valmuen Invest ApS

Jeg har opstillet årsregnskabet for Valmuen Invest ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Jeg har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Jeg har anvendt min faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Jeg har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet, samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er jeg ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet mig til brug for at opstille årsregnskabet. Jeg udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, 04/02/2018

Verner Larsen , mne862

Registreret Revisor Verner Freundlich Larsen  
CVR: 91778750

# Ledelsesberetning

## **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet er investering i udlejningsejendomme og udlejning heraf.

## **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årsregnskabet aflægges efter Årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

## **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

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

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

## Generelt

Årsrapporten for Valmuen Invest ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder. Den anvendte regnskabspraksis omfatter følgende væsentlige indregningsmetoder og målegrundlag, som er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af investeringsejendomme, finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

## Resultatopgørelse

### Indtægter

Indtægter består af lejeindtægter og indregnes når ydelsen er leveret.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

### Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger.

### Skatter

Årets skat, som består af årets aktuelle skat 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.

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv. Udskudt skat beregnes endvidere af værdireguleringer på investeringsejendomme.

Udskudte skatteaktiver, indregnes i balancen med den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiv.

## Balance

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi, der fastsættes ud fra en kapitaliseret værdi af ejendommens driftsmæssige afkast, opgjort på grundlag af et nærmere fastsat forretningskrav. Dagsværdien opgøres endvidere under hensyntagen til de aktuelle markedsmæssige forudsætninger for denne type ejendomme i området. Værdireguleringen af ejendommene foretages løbende over resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi med fradrag for skønnede tabsrisici efter en individuel vurdering.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under gæld omfatter modtagne indtægter, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

### Udbytte

Eventuel foreslået udbytte for regnskabsåret indregnes i balancen som en særskilt post under egenkapitalen

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Prioritetsgæld

Prioritetsgæld måles på tidspunktet for låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne låneprovenue efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til dagsværdi.



# Resultatopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>47.772</b>	<b>50.459</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....		<b>47.772</b>	<b>50.459</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		277.280	100.000
Andre finansielle indtægter .....		178.723	3.007
Øvrige finansielle omkostninger .....		-18.960	-14.904
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>484.815</b>	<b>138.562</b>
Skat af årets resultat .....	1	-97.852	-30.517
<b>Årets resultat</b> .....		<b>386.963</b>	<b>108.045</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		386.963	108.045
<b>I alt</b> .....		<b>386.963</b>	<b>108.045</b>

# Balance 31. december 2017

## Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Investeringsejendomme .....		2.700.000	1.350.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>2.700.000</b>	<b>1.350.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>2.700.000</b>	<b>1.350.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		361.876	149.125
Andre tilgodehavender .....		1.421	0
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>363.297</b>	<b>149.125</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>363.297</b>	<b>149.125</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>3.063.297</b>	<b>1.499.125</b>

# Balance 31. december 2017

## Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv. ....		125.000	125.000
Overført resultat .....		614.551	227.588
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>739.551</b>	<b>352.588</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		61.001	83.352
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>61.001</b>	<b>83.352</b>
Gæld til banker .....		1.552.809	959.930
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.552.809</b>	<b>959.930</b>
Gæld til banker .....		92.135	37.508
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		5.250	4.000
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		0	21.613
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		0	368
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse .....		578.551	3.778
Deposita .....		34.000	35.988
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>709.936</b>	<b>103.255</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>2.262.745</b>	<b>1.063.185</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>3.063.297</b>	<b>1.499.125</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	<b>Registreret kapital mv. kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital, primo .....	125.000	227.588	352.588
Årets resultat .....		386.963	386.963
Egenkapital, ultimo .....	125.000	614.551	739.551

# Noter

## 1. Skat af årets resultat

	2017 kr.	2016 kr.
Aktuel skat	0	0
Ændring af udskudt skat	+22.351	22.000
Skatterefusion tilknyttet virksomhed	120.203	8.517
	<u>97.852</u>	<u>30.517</u>

## 2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investerings ejendom kr.
Kostpris primo	971.175
Tilgang	2.422.720
Afgang	-971.175
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>2.422.720</u></b>
Opskrivninger primo	378.825
Årets opskrivning	277.280
Tilbageført opskrivning ved salg	-378.825
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b><u>277.280</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>2.700.000</u></b>

## 3. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2017	2016
Antal ansatte, primo .....	1	1
Antal ansatte, ultimo .....	1	1