

VALMUEN INVEST ApS

Algade 31
9000 Aalborg

Årsrapport
1. januar 2016 - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

02/04/2017

Bo Lynge Nielsen
Dirigent

(Urevideret)

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	5
--	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	6
-------------------------	---

Årsregnskab

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

Resultatopgørelse	9
-------------------------	---

Balance	10
---------------	----

Egenkapitalopgørelse	12
----------------------------	----

Noter	13
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	VALMUEN INVEST ApS Algade 31 9000 Aalborg Telefonnummer: 96316236 CVR-nr: 25509137 Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016
Bankforbindelse	Handelsbanken A/S
Revisor	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 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 31/03/2017

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 årsrapport

Til den daglige ledelse i Valmuen Invest ApS

Jeg har opstillet årsregnskabet for Valmuen Invest ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilveje-bragt.

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 revisors Etiske 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, 31/03/2017

Verner Larsen

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 for 2016 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 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Bruttoresultat		50.459	34.460
Resultat af ordinær primær drift		50.459	34.460
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		100.000	0
Andre finansielle indtægter		3.007	0
Øvrige finansielle omkostninger		-14.904	-16.230
Ordinært resultat før skat		138.562	18.230
Skat af årets resultat	1	-30.517	2.676
Årets resultat		108.045	20.906
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		108.045	20.906
I alt		108.045	20.906

Balance 31. december 2016

Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Investeringsejendomme		1.350.000	1.250.000
Materielle anlægsaktiver i alt	2	1.350.000	1.250.000
Anlægsaktiver i alt		1.350.000	1.250.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		149.125	150.401
Tilgodehavender i alt		149.125	150.401
Likvide beholdninger		0	8.332
Omsætningsaktiver i alt		149.125	158.733
Aktiver i alt		1.499.125	1.408.733

Balance 31. december 2016

Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overført resultat		227.588	119.543
Egenkapital i alt		352.588	244.543
Hensættelse til udskudt skat		83.352	61.352
Hensatte forpligtelser i alt		83.352	61.352
Gæld til banker		959.930	1.006.087
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	959.930	1.006.087
Gæld til banker		37.508	21.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		4.000	4.000
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		21.613	16.775
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		368	560
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		3.778	18.428
Deposita		35.988	35.988
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		103.255	96.751
Gældsforpligtelser i alt		1.063.185	1.102.838
Passiver i alt		1.499.125	1.408.733

Egenkapitalopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Registreret kapital mv. kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	125.000	119.543	244.543
Årets resultat		108.045	108.045
Egenkapital, ultimo	125.000	227.588	352.588

Noter

1. Skat af årets resultat

	2016 kr.	2015 kr.
Aktuel skat	0	0
Ændring af udskudt skat	22.000	+6.960
Skatterefusion tilknyttet virksomhed	8.517	4.284
	<u>30.517</u>	<u>+2.676</u>

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investerings ejendom kr.
Kostpris primo	971.175
Tilgang	0
Afgang	-0
Kostpris ultimo	<u>971.175</u>
Opskrivninger primo	278.825
Årets opskrivning	100.000
Opskrivninger ultimo	<u>378.825</u>
Af- og nedskrivning primo	0
Årets afskrivning	0
Tilbageførsel ved afgang	0
Af- og nedskrivning ultimo	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>1.350.000</u>

3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Kreditinstitutter	993.930	34.000	959.930	799.875
	<u>952.418</u>	<u>34.000</u>	<u>959.930</u>	<u>799.875</u>

4. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for prioritetsgæld er deponeret ejerpantebreve i
investeringsejendomme for nom. kr.1.003.000