

VALMUEN INVEST ApS

Kong Christians Alle 43
9000 Aalborg

Årsrapport
1. januar 2019 - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

18/02/2020

Bo Lynge
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
---------------	----

Noter	12
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

VALMUEN INVEST ApS
Kong Christians Alle 43
9000 Aalborg

e-mailadresse: bl@ambolig.dk

CVR-nr: 25509137

Regnskabsår: 01/01/2019 - 31/12/2019

Revisor

Registreret Revisor Verner Freundlich Larsen
Thyboevej 5
9000 Aalborg
DK Danmark
CVR-nr: 91778750
P-enhed: 1005189241

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2019 - 31. december 2019 for VALMUEN INVEST ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Aalborg, den 14/02/2020

Direktion

Bo Lyng Nielsen

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 2019 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 revisors 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, 14/02/2020

Verner Freundlich 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.

Anvendt regnskabspraksis

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

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 ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af ekstern vurdering der afspejler markedets aktuelle salgpris på tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi med fradrag for skønnede tabrisici 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 kostpris.

Resultatopgørelse 1. jan. 2019 - 31. dec. 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		46.456	64.044
Resultat af ordinær primær drift		46.456	64.044
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		300.000	-3.320
Andre finansielle indtægter		0	7.057
Øvrige finansielle omkostninger		-21.267	-35.985
Ordinært resultat før skat		325.189	31.796
Skat af årets resultat	1	-71.541	-7.435
Årets resultat		253.648	24.361
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		253.648	24.361
I alt		253.648	24.361

Balance 31. december 2019

Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme		3.000.000	2.700.000
Materielle anlægsaktiver i alt		3.000.000	2.700.000
Anlægsaktiver i alt		3.000.000	2.700.000
Fremstillede varer og handelsvarer		16.200	0
Varebeholdninger i alt		16.200	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		4.475	0
Andre tilgodehavender		700	6.648
Periodeafgrænsningsposter		49.875	0
Tilgodehavender i alt		55.050	6.648
Likvide beholdninger		8.386	7.152
Omsætningsaktiver i alt		79.636	13.800
Aktiver i alt		3.079.636	2.713.800

Balance 31. december 2019

Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overført resultat		892.560	638.912
Egenkapital i alt		1.017.560	763.912
Hensættelse til udskudt skat		126.271	60.271
Hensatte forpligtelser i alt		126.271	60.271
Gæld til banker		1.585.167	1.585.167
Langfristede gældsforpligtelser i alt		1.585.167	1.585.167
Leverandører af varer og tjenesteydelser		4.500	4.000
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		330.138	257.232
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		0	8.678
Deposita		16.000	34.540
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		350.638	304.450
Gældsforpligtelser i alt		1.935.805	1.889.617
Passiver i alt		3.079.636	2.713.800

Noter

1. Skat af årets resultat

	2019	2018
	kr.	kr.
Aktuel skat	0	0
Ændring af udskudt skat	66.000	+730
Skatterefusion tilknyttet virksomhed	5.541	8.165
	<u>71.541</u>	<u>7.435</u>

2. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgældgæld kr. 1.585.167 er deponeret ejerpantebreve i investeringsejendommen for nom. kr. 1.880.000.

3. Oplysning om aktiver eller forpligtelser, der indregnes til dagsværdi

Selskabets investeringsejendom er en ejerlejlighed på 119 m² beliggende i det helt centrale Aalborg.

Investeringsejendommen er, jf. beskrivelse af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af ekstern vurdering. Lejligheden er 100 % udlejet.

Der har været anvendt ekstern valuar/vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien. Lejligheden er værdiansat til kr. 25.210 pr. m².

4. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2019
Gennemsnitligt antal ansatte	1