

Valentin Ejendomme ApS

Søndergårdsvej 18, 9400 Nørresundby
CVR-nr. 25 61 35 89

Årsrapport for regnskabsåret 01.07.15 - 30.06.16

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 05.12.16

Lars Valentin
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 14
Noter	15 - 18

Selskabet

Valentin Ejendomme ApS
Søndergårdsvej 18
9400 Nørresundby
Telefon: 96 34 35 10
Hjemsted: Aalborg
CVR-nr.: 25 61 35 89

Direktion

Lars Valentin

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitutter

Nykredit Bank
Spar Nord Bank

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.15 - 30.06.16 for Valentin Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nørresundby, den 2. december 2016

Direktionen

Lars Valentin

Til kapitalejeren i Valentin Ejendomme ApS

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Valentin Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.07.15 - 30.06.16, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.16 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.15 - 30.06.16 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aalborg, den 2. december 2016

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Niels Jørgen Kristensen
Statsaut. revisor

Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter består i køb og salg af fast ejendom, samt udlejning heraf.

Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.07.15 - 30.06.16 udviser et resultat på DKK 1.203.246 mod DKK 1.036.498 for tiden 01.07.14 - 30.06.15. Balancen viser en egenkapital på DKK 3.978.871.

Selskabet har i året solgt en ejendom med en regnskabsmæssig fortjeneste på t.DKK 155, mens ejendomme i behold er positivt værdireguleret med t.DKK 1.468.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Selskabets økonomiske stilling og resultat af virksomhedens drift i det forløbne år, fremgår i øvrigt af efterfølgende resultatopgørelse for 2015/16 og balance pr. 30.06.16.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Bruttofortjeneste	196.123	61.942
Nedskrivning af omsætningsaktiver, bortset fra finansielle omsætningsaktiver	-170.000	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.467.974	1.227.461
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	0	-9.489
Resultat af primær drift	1.494.097	1.279.914
¹ Andre finansielle omkostninger	-152.775	-243.416
Resultat før skat	1.341.322	1.036.498
Skat af årets resultat	-138.076	0
Årets resultat	1.203.246	1.036.498
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	1.203.246	1.036.498
I alt	1.203.246	1.036.498

AKTIVER		30.06.16	30.06.15
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	26.589.837	10.657.676
2	Materielle anlægsaktiver i alt	26.589.837	10.657.676
	Anlægsaktiver i alt	26.589.837	10.657.676
	Tilgodehavende selskabsskat	12.924	0
	Andre tilgodehavender	191.052	177.647
	Tilgodehavender i alt	203.976	177.647
	Likvide beholdninger	0	292.159
	Omsætningsaktiver i alt	203.976	469.806
	Aktiver i alt	26.793.813	11.127.482

		30.06.16	30.06.15
		DKK	DKK
PASSIVER			
Note			
	Selskabskapital	250.000	250.000
	Overført resultat	3.728.871	2.525.625
3	Egenkapital i alt	3.978.871	2.775.625
	Hensættelser til udskudt skat	151.000	0
	Hensatte forpligtelser i alt	151.000	0
	Gæld til realkreditinstitutter	4.122.000	7.987.344
4	Langfristede gældsforpligtelser i alt	4.122.000	7.987.344
4	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	0	32.651
	Gæld til kreditinstitutter	16.901.028	50.475
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	422.574	22.052
	Gæld til tilknyttede virksomheder	907.647	48.987
	Anden gæld	310.693	210.348
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	18.541.942	364.513
	Gældsforpligtelser i alt	22.663.942	8.351.857
	Passiver i alt	26.793.813	11.127.482

5 Eventualforpligtelser

6 Sikkerhedsstillelser

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Konsekvenserne af den ændrede regnskabspraksis er beskrevet yderligere under afsnittet "Ændring i anvendt regnskabspraksis".

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet indregnet pr. 30.06.16 gælden til amortiseret kostpris, hvor tidligere år er indregnet til dagsværdi. I overensstemmelse med årsregnskabslovens overgangsbestemmelser er sammenligningstal ikke tilrettet. Praksisændringen har ingen effekt på årets resultat og egenkapital.

Bortset fra ovennævnte er den anvendte regnskabspraksis 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 finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 indregning 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

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, andre driftsindtægter, ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Heri indregnes omkostninger til administration.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger samt kursgevinster og -tab på realkreditlån.

Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

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.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videre salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles ligeledes til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.

	2015/16	2014/15
	DKK	DKK
<hr/>		
1. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	0	52.045
Øvrige finansielle omkostninger	152.775	191.371
<hr/>		
I alt	152.775	243.416
<hr/>		

2. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 30.06.15	9.430.215
Tilgang i året	19.972.187
Afgang i året	-4.280.539
Kostpris pr. 30.06.16	25.121.863
Dagsværdireguleringer pr. 30.06.15	1.227.461
Dagsværdireguleringer i året	1.467.974
Tilbageførsel af regulering til dagsværdi ved afhændelse	-1.227.461
Dagsværdireguleringer pr. 30.06.16	1.467.974
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.16	26.589.837

Investeringssejendommene værdiansættes årligt til dagsværdien, der beregnes ved en kapitalisering af det fremtidige, løbende driftsafkast af ejendommene (normalindtjeningsmetoden).

Ved opgørelsen af det fremtidige, løbende driftsafkast indregnes leje i overensstemmelse med indgåede kontrakter, og der fradrages skønnede driftsomkostninger, herunder udgifter til reparation og vedligeholdelse for at opretholde investeringsejendommene i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Ved opgørelsen af faktor til kapitalisering skønnes der et forrentningskrav hos en køber under hensyntagen til investeringsejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand, klausuler og lejeregulering og opsigelse i indgåede lejekontrakter samt det eksisterende renteniveau ved regnskabsåret udløb. Ved værdiansættelsen pr. 30.09.16 er anvendt en Kapitaliseringsfaktor på 4,5% for den ene ejendom, men ejendommen som er købt i året er indregnet til kostpris, som anses for at udgøre dagsværdien.

Der medvirker eksternt vurderingsmand ved fastsættelse af handelsværdien af investeringsejendommen.

3. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.07.14 - 30.06.15</i>		
Saldo pr. 01.07.14	250.000	-210.873
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	1.700.000
Forslag til resultatdisponering	0	1.036.498
Saldo pr. 30.06.15	250.000	2.525.625

Egenkapitalopgørelse 01.07.15 - 30.06.16

Saldo pr. 01.07.15	250.000	2.525.625
Forslag til resultatdisponering	0	1.203.246
Saldo pr. 30.06.16	250.000	3.728.871

Øvrige egenkapitalbevægelser er koncerntilskud/gældseftergivelse.

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

Selskabskapitalen består af:

	Antal	Pålydende værdi
Anpartsklasse A	475	500
Anpartsklasse B	25	500

4. Gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.06.16	Gæld i alt 30.06.15
Gæld til realkreditinstitutter	4.122.000	4.122.000	8.019.995
I alt	4.122.000	4.122.000	8.019.995

5. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 solidarisk og ubegrænset sammen med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

6. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 4.122 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 7.015.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 17.750, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 19.575.