

# Valeur Nissen Holding ApS

Nybrovej 93, 2820 Gentofte

CVR-nr. 26 32 22 94

## Årsrapport

1. januar - 31. december 2017



Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. maj 2018.

---

Steen Valeur Nissen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Valeur Nissen Holding ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gentofte, den 1. maj 2018

### **Direktion**

Steen Valeur Nissen

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til anpartshaveren i Valeur Nissen Holding ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Valeur Nissen Holding 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.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi 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 vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Viborg, den 1. maj 2018

### **Ullits & Winther**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 09 32 72

Claus Søndergaard Nielsen

statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 30145

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Valeur Nissen Holding ApS Nybrovej 93 2820 Gentofte
	CVR-nr.: 26 32 22 94
	Stiftet: 16. november 2001
	Hjemsted: Gentofte Kommune
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Steen Valeur Nissen
<b>Revisor</b>	Ullits & Winther Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Agerlandsvej 1 8800 Viborg
<b>Dattervirksomhed</b>	Kgs. Lyngby Tømrer- og Snedkerfirma A/S, Gentofte

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået i handel og investering i fast ejendom samt holdingaktiviteter.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen, der omfatter perioden 1. januar - 31. december 2017, udviser et resultat på 495.545 kr. mod -112.346 kr. sidste år. Balancen udviser en egenkapital på 692.193 kr.

### **Den forventede udvikling**

Der forventes også et overskud for det kommende regnskabsår.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Valeur Nissen Holding ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter. Lejeindtægter indholder lejeindtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler og tab på debitorer.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Indtægter af kapitalandel i tilknyttet virksomhed

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af den tilknyttede virksomheds resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder. Modervirksomheden er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	10 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

#### Finansielle anlægsaktiver

##### Kapitalandel i tilknyttet virksomhed

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandel i tilknyttet virksomhed overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytte fra tilknyttet virksomhed, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttet virksomhed.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Egenkapital

#### Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Valeur Nissen Holding ApS som administrationselskab solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>32.096</b>	<b>78.661</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-14.497	-14.497
<b>Driftsresultat</b>	<b>17.599</b>	<b>64.164</b>
1 Indtægt af kapitalandel i tilknyttet virksomhed	561.068	-114.688
2 Finansielle omkostninger	-74.380	-61.203
<b>Resultat før skat</b>	<b>504.287</b>	<b>-111.727</b>
3 Skat af årets resultat	-8.742	-619
<b>Årets resultat</b>	<b>495.545</b>	<b>-112.346</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	61.068	-114.688
Udbytte for regnskabsåret	105.900	0
Overføres til overført resultat	328.577	2.342
<b>Disponeret i alt</b>	<b>495.545</b>	<b>-112.346</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
4 Grunde og bygninger	718.388	732.885
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>718.388</u>	<u>732.885</u>
5 Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	1.319.941	758.873
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>1.319.941</u>	<u>758.873</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>2.038.329</u></b>	<b><u>1.491.758</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
6 Udskudte skatteaktiver	0	17.000
Skyldig selskabsskat	0	2.000
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	110.207	0
Tilgodehavender i alt	<u>110.207</u>	<u>19.000</u>
Likvide beholdninger	12.537	20.871
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>122.744</u></b>	<b><u>39.871</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>2.161.073</u></b>	<b><u>1.531.629</u></b>

## Balance 31. december

---

<b>Passiver</b>		
Note	2017	2016
<b>Egenkapital</b>		
7 Virksomhedskapital	125.000	125.000
8 Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	69.941	8.873
9 Overført resultat	391.352	62.775
10 Foreslået udbytte for regnskabsåret	105.900	0
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>692.193</b>	<b>196.648</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	208.084	233.636
Langfristede gældsforpligtelser i alt	208.084	233.636
11 Gældsforpligtelser	26.000	26.000
Gæld til pengeinstitutter	290.141	308.958
Gæld til tilknyttede virksomheder	835.732	720.390
Skyldig selskabsskat	101.949	0
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	0	4.619
Anden gæld	6.974	41.378
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.260.796	1.101.345
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.468.880</b>	<b>1.334.981</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>2.161.073</b>	<b>1.531.629</b>

12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

13 Eventualposter

## Noter

---

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>1. Indtægt af kapitalandel i tilknyttet virksomhed</b>		
Resultat af Kgs. Lyngby Tømrer- og Snedkerfirma A/S	561.068	-114.688
	<b><u>561.068</u></b>	<b><u>-114.688</u></b>
<b>2. Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	31.113	17.719
Andre finansielle omkostninger	43.267	43.484
	<b><u>74.380</u></b>	<b><u>61.203</u></b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	101.949	0
Sambeskatningsbidrag	-110.207	4.619
Regulering af udskudt skat	17.000	-4.000
	<b><u>8.742</u></b>	<b><u>619</u></b>
<b>4. Materielle anlægsaktiver</b>		
		<b><u>Grunde og bygninger</u></b>
Kostpris primo		805.370
<b>Kostpris ultimo</b>		<b><u>805.370</u></b>
Af- og nedskrivninger primo		72.485
Årets afskrivninger		14.497
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>		<b><u>86.982</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b><u>718.388</u></b>

## Noter

---

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
<b>5. Kapitalandel i tilknyttet virksomhed</b>		
Anskaffelsessum primo	750.000	750.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>750.000</b>	<b>750.000</b>
Opskrivninger primo	8.873	123.561
Årets resultat	561.068	-114.688
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>569.941</b>	<b>8.873</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>1.319.941</b>	<b>758.873</b>
<b>Tilknyttet virksomhed:</b>		
	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejerandel</b>
Kgs. Lyngby Tømrer- og Snedkerfirma A/S	Gentofte	100 %
<b>6. Udskudte skatteaktiver</b>		
Udskudte skatteaktiver primo	17.000	13.000
Udskudt skat af årets resultat	-17.000	4.000
	<b>0</b>	<b>17.000</b>
<b>7. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital primo	125.000	125.000
	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>
<b>8. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode</b>		
Reserve for opskrivninger primo	8.873	123.561
Resultatandel	61.068	-114.688
	<b>69.941</b>	<b>8.873</b>

## Noter

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
<b>9. Overført resultat</b>		
Overført resultat primo	62.775	60.433
Årets overførte resultat	<u>328.577</u>	<u>2.342</u>
	<u><b>391.352</b></u>	<u><b>62.775</b></u>

## 10. Foreslået udbytte for regnskabsåret

Udbytte primo	0	150.000
Udloddet udbytte	0	-150.000
Udbytte for regnskabsåret	<u>105.900</u>	<u>0</u>
	<u><b>105.900</b></u>	<u><b>0</b></u>

## 11. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2017</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2016</u>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>26.000</u>	<u>105.000</u>	<u>234.084</u>	<u>259.636</u>
	<u><b>26.000</b></u>	<u><b>105.000</b></u>	<u><b>234.084</b></u>	<u><b>259.636</b></u>

## 12. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 234 tkr., er der givet pant i ejendommen Buddingvej 180, 2, 2860 Søborg, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 718 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 290 t.kr., er der stillet ejerpantebrev på nominelt 300 tkr. i ejendommen Buddingvej 180, 2, 2860 Søborg, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 718 tkr.

Til sikkerhed Ejerforeningen Buddingvej 180, er der stillet ejerpantebrev på nominelt 45 tkr. med pant i ejendomme, Buddingvej 180, 2, 2860 Søborg.

Selskabet har til sikkerhed for gæld til pengeinstitut i dattervirksomheden, Kgs. Lyngby Tømrer- og Snedkerfirma A/S på 279 tkr., afgivet selvskyldnerkaution maksimeret til 750 tkr.

### 13. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet er administrationselskab i den nationale sambeskatning og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.



# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Steen Valeur Nissen (CPR valideret)

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-836239838736

IP: 2.106.167.244

2018-05-04 10:52:24Z

NEM ID 

## Claus Søndergaard Nielsen (CVR valideret)

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:32093272-RID:31289325

IP: 89.249.1.78

2018-05-04 10:54:32Z

NEM ID 

## Steen Valeur Nissen (CPR valideret)

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-836239838736

IP: 2.106.167.244

2018-05-07 05:42:28Z

NEM ID 

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>