

Vestre Ringgade 61  
Aarhus N

Hovedgaden 34  
Rønde

Østeralle 8  
Ebeltoft

Værdihuset ApS

Grenåvej 789 A  
8541 Skødstrup

ÅRSRAPPORT  
2016/17

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 13/11 2017



Dirigent

**CVR-nr. 37 68 77 58**

Medlem af:



TGS Global  
The business network  
for global entrepreneurs



RevisorGruppen Danmark  
Et dansk revisornetværk

Statsautoriseret  
revisionspartnerselskab

CVR 38 75 16 46

## Indholdsfortegnelse

### Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

### Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

### Årsregnskab 12. maj 2016 - 30. september 2017

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016/17 for Værdihuset ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Direktionen erklærer, at selskabet opfylder bestemmelserne i årsregnskabslovens § 135 og har derved mulighed for at aflægge et ikke revideret årsregnskab.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skødstrup, den 13/12 2017

Direktion



Bo Boddum

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i Værdihuset ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Værdihuset ApS for perioden 12. maj 2016 - 30. september 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 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 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.

Aarhus N, den 13 / 12 2017

Kovsted & Skovgård  
Statsautoriseret revisionspartnerselskab  
CVR-nr.: 38751646

  
René Ferrer Ruiz  
statsautoriseret revisor

  
Michael Bagner  
Registreret revisor

## Selskabsoplysninger

**Selskabet**                      Værdihuset ApS  
   Grenåvej 789 A  
   8541 Skødstrup

   Telefon:                      60 70 70 90  
   E-mail:                      bo@boddum.com

   CVR-nr:                      37 68 77 58  
   Regnskabsår:              12. maj - 30. september

**Direktion**                      Bo Boddum

**Revisor**                        Kovsted & Skovgård  
   Statsautoriseret revisionspartnerselskab  
   Vestre Ringgade 61  
   8200 Aarhus N

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets aktiviteter er opførelse, udlejning og salg af ejendomme samt udvikling af nye forretningsideer.

### Usædvanlige forhold

Det er selskabets første regnskabsår, hvorfor regnskabet ikke indeholder sammenligningstal.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret bygget tre boligenheder til videresalg. Da disse ikke er solgt som planlagt, er de nu blevet udlejet.

Selskabet har tabt mere end 50 % af anpartskapitalen, som forventes reetableret ved egen indtjening.

### Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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

## Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsregnskabet for Værdihuset ApS for 2016/17 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Det er selskabets første regnskabsår, hvorfor resultatopgørelse, balance og noter ikke indeholder sammenligningstal.

#### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten - bruttofortjeneste.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### Investeringsejendommens driftsomkostninger

Investeringsejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

#### Andre driftsindtægter og -omkostninger

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame og administration.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og direkte lønforbrug.

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	30 år	4.320 t.kr.

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.200 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.



**Resultatopgørelse**  
**12. maj - 30. september**

Note	2016/17
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	<b>110.993</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-35.965
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>75.028</b>
Andre finansielle indtægter	2.149
Andre finansielle omkostninger	-146.728
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>-69.551</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>-69.551</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>	
Overført resultat	-69.551
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>-69.551</b>

**Balance 30. september**  
**AKTIVER**

Note	2017
Grunde og bygninger	5.364.079
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>5.364.079</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>5.364.079</b>
Andre tilgodehavender	233.038
<b>Tilgodehavender</b>	<b>233.038</b>
Likvide beholdninger	275.404
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>508.442</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>5.872.521</b>

**Balance 30. september**  
**PASSIVER**

Note	2017
Virksomhedskapital	50.000
Overført resultat	-69.551
<b>1 EGENKAPITAL</b>	<b>-19.551</b>
Kreditinstitutter	3.621.672
Modtagne forudbetalinger fra kunder	115.500
Deposita	94.500
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>3.831.672</b>
Anden gæld	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	2.060.400
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>2.060.400</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<b>5.892.072</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>5.872.521</b>
<b>2 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	

## Noter

	12/5 2016	Forslag til resultatdis- ponering	30/9 2017
<b>1 Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital	50.000	0	50.000
Overført resultat	0	-69.551	-69.551
	<u>50.000</u>	<u>-69.551</u>	<u>-19.551</u>

## 2 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er der udstedt pantebrev stort t.kr. 300 og ejerpantebrev stort t.kr. 3.466 i ejendommene.

Den bogførte værdi af pantsatte aktiver udgør t.kr. 5.365.