

Vestre Ringgade 61
Aarhus N

Hovedgaden 34
Rønde

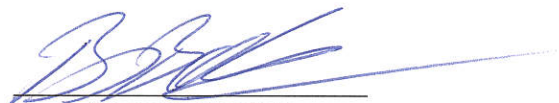
Østeralle 8
Ebeltoft

Værdihuset ApS

Grenåvej 789 A
8541 Skødstrup

ÅRSRAPPORT
2019/20

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 12/2 2021



Bo Bach Boddum
dirigent

Medlem af:



TGS Global
The business network
for global entrepreneurs

CVR-nr. 37 68 77 58



RevisorGruppen Danmark
Et dansk revisornetværk

Statsautoriseret
revisionspartnerselskab

CVR 38 75 16 46

Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab 1. oktober 2019 - 30. september 2020

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. oktober 2019 - 30. september 2020 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.

Jeg 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 min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skødstrup, den 12/2 2021

Direktion



Bo Bach Boddum

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Værdihuset ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Værdihuset ApS for perioden 1. oktober 2019 - 30. september 2020 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 de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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 12/2 2021

Kovsted & Skovgård
Statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 38751646



Keld A. M. Nielsen
statsautoriseret revisor
MNE nr.: mne40037

Selskabsoplysninger

Selskabet

Værdihuset ApS
Grenåvej 789 A
8541 Skødstrup

CVR-nr: 37 68 77 58

Regnskabsår: 1. oktober - 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 der har påvirket årsregnskabet

Selskabet har i indeværende regnskabsår udskilt aktiviteter til de selvstændige selskaber Re-Zip ApS og Danish Fair Fashion ApS.

Der er konstateret fejl i selskabets årsregnskab for 2018/2019 og tidligere vedrørende bl.a. berigtigelse af momsreguleringsforpligtelse og delafregning heraf.

Korrektionen af den konstaterede fejl har medført ændringer i anlægsaktiver, anden gæld, resultat samt egenkapital. Der henvises endvidere til beskrivelse i anvendt regnskabspraksis.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets drift har ikke udviklet sig som forventet, og årets resultat anses for utilfredsstillende.

Selskabets fortsatte drift er betinget af, at eksterne kreditgivere fortsat stiller den fornødne kapital til rådighed. Jeg forventer, at dette vil ske. Jeg henviser til note 1 i årsregnskabet.

Selskabet har tabt mere end 50% af anpartskapitalen, som forventes reableret 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 2019/20 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

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

Ændring som følge af fejl

Som følge af moms- og skattesag for indkomståret 2017 er der foretaget følgende korrektioner i sammenligningstillene:

- Årets underskud øget med kr. 19.066
- Anlægsaktiver øget med kr. 116.067
- Egenkapital nedsat med kr. 130.112
- Anden gæld øget med kr. 246.179

Sammenligningstillene er tilpasset de nævnte korrektioner.

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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens kurs. Forskelle mellem balancedagens kurs og transaktionsdagens kurs indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Anvendt regnskabspraksis

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

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

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

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

Investeringsejendommenes driftsomkostninger

Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter varekøb med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdningerne.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

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.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende 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. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det

Anvendt regnskabspraksis

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	80%

Aktiver med en kostpris på under kr. 14.100 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. I tilfælde, hvor nettorealiseringsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer opgøres som anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Tilgodehavender

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

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

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt den aktuelle skattesats.

Anvendt regnskabspraksis

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, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse

1. oktober - 30. september

Note	2019/20	2018/19
BRUTTORESULTAT	175.531	30.240
2 Personaleomkostninger	-84.761	-51.647
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-38.624	-36.853
DRIFTSRESULTAT	52.146	-58.260
Andre finansielle indtægter	971	0
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	1.985	0
Andre finansielle omkostninger	-131.755	-94.837
RESULTAT FØR SKAT	-76.653	-153.097
ÅRETS RESULTAT	-76.653	-153.097
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	-76.653	-153.097
DISPONERET I ALT	-76.653	-153.097

Balance 30. september
AKTIVER

Note	2020	2019
Grunde og bygninger	5.645.295	5.559.092
Materielle anlægsaktiver	5.645.295	5.559.092
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	163.062	0
Finansielle anlægsaktiver	163.062	0
ANLÆGSAKTIVER	5.808.357	5.559.092
Råvarer og hjælpematerialer	0	70.000
Varebeholdninger	0	70.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	616
Andre tilgodehavender	60.000	0
Tilgodehavender	60.000	616
Likvide beholdninger	8.574	6.435
OMSÆTNINGSAKTIVER	68.574	77.051
AKTIVER	5.876.931	5.636.143

Balance 30. september
PASSIVER

Note	2020	2019
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	-348.202	-271.549
EGENKAPITAL	-298.202	-221.549
Prioritetsgæld	3.215.544	0
Kreditinstitutter	0	5.418.820
Modtaget forudbetalt husleje	94.500	94.500
Deposita	94.962	93.500
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	2.424.000	0
3 Langfristede gældsforpligtelser	5.829.006	5.606.820
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	31.500	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	12.000	0
Anden gæld	302.627	250.872
Kortfristede gældsforpligtelser	346.127	250.872
GÆLDSFORPLIGTELSE	6.175.133	5.857.692
PASSIVER	5.876.931	5.636.143
4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitalopgørelse

Note	2020	2019
Virksomhedskapital primo	50.000	50.000
Virksomhedskapital ultimo	50.000	50.000
Overført resultat, primo	-271.549	-7.405
Årets resultat	-76.653	-153.097
Væsentlige fejl	0	-111.047
Overført resultat ultimo	-348.202	-271.549
EGENKAPITAL	-298.202	-221.549

Noter

2019/20 2018/19

1 Usikkerhed om fortsat drift

Der er væsentlig usikkerhed om virksomhedens fortsatte drift idet selskabets kortfristede gældsforpligtelser overstiger omsætningsaktiverne, og det forventede likviditetsafkast fra den løbende drift ikke forventes at kunne dække forskellen. Det bedømmes og forventes, at kapitalejer vil sikre tilførsel af den fornødne likviditet og årsregnskabet er derfor udarbejdet under forudsætning om virksomhedens fortsatte drift.

2 Personaleomkostninger

Antal personer beskæftiget	1	1
Lønninger	85.045	51.346
Andre omkostninger til social sikring	-284	301
	<u>84.761</u>	<u>51.647</u>

3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	0	3.215.544	0	3.150.000
Kreditinstitutter	5.418.820	0	0	0
Modtaget forudbetalt husleje	94.500	94.500	0	94.500
Deposita	93.500	126.462	31.500	94.962
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	0	2.424.000	0	2.424.000
	<u>5.606.820</u>	<u>5.860.506</u>	<u>31.500</u>	<u>5.763.462</u>

4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med moderselskabet som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat og for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytte.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkredit der, pr. 30. september 2020, udgør tkr. 3.300 er der tinglyst pant i ejendommene, hvis regnskabsmæssige værdi på statutidspunktet udgør tkr. 5.645.