

## **VALMUEN INVEST ApS**

Kong Christians Alle 43  
9000 Aalborg

CVR.nr.: 25 50 91 37

### **Årsrapport 2025**

Regnskabsperiode: 1/1 2025 - 31/12 2025

(26. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den  
19. april 2026

---

Bo Lynge Nielsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>SIDE</u></b>
Selskabsoplysninger	3.
Ledespåtegning	4.
Ledelsesberetning	5.
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6.
Resultatopgørelse 1/1 2025 - 31/12 2025	11.
Balance pr. 31/12 2025	12.
Egenkapitalopgørelse	14.
Noter	15.

## Selskabsoplysninger

### Selskab

VALMUEN INVEST ApS

Kong Christians Alle 43  
9000 Aalborg

CVR.nr.: 25 50 91 37

Regnskabsperiode: 1/1 2025 - 31/12 2025

Stiftelsesdato: 20. juni 2000

### Direktion

Bo Lynge Nielsen

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2025 - 31. december 2025 for VALMUEN INVEST ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025.

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

Selskabet opfylder fortsat betingelserne for fravalg af revision.

### Revisorbistand

Ledelsen skal oplyse, at følgende regnskabsvirksomhed har ydet assistance ved udarbejdelse af Årsrapporten:

Regnskab.dk ApS

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 19. april 2026

### Direktion

.....  
Bo Lyng Nielsen

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er handels-, service-, udlejnings-, og investeringsvirksomhed, herunder at erhverve og eje aktier og anparter i andre selskaber.

### Usædvanlige forhold vedrørende årsregnskabet

Væsentlige fejl vedrørende tidligere år.

Ved udarbejdelsen af regnskabet for 2025 er væsentlige fejl identificeret, relateret til tidligere år. Der henvises for beskrivelse heraf i afsnittet om anvendt regnskabspraksis.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

For det kommende år forventes et tilsvarende resultat.

### Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Selskabets årsrapport for 2025 er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Årsrapporten aflægges i DKK.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år, bortset fra følgende ændringer:

### Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Ved udarbejdelsen af regnskabet for 2025 er væsentlige fejl identificeret, relateret til tidligere år, som beskrevet nedenfor. Disse forhold er blevet korrigeret i sammenligningstallene for regnskabsåret 2024 og den beløbs- og beløbsmæssige effekter indregnet på egenkapitalen. Der henvises til egenkapitalopgørelsen.

#### RESULTATOPGØRELSE:

Ledelsen har konstateret, at dagsværdiregulering investeringsejd. i 2024, burde have været 100.000 mod 0

Ledelsen har konstateret, at skat af årets resultat i 2024, burde have været -7.655 mod 15.824

#### BALANCE:

Ledelsen har konstateret, at varebeholdninger i 2024, burde have været 272.058 mod 305.059

Ledelsen har konstateret, at andre tilgodehavender i 2024, burde have været 105.244 mod 97.836

Ledelsen har konstateret, at tilgodehavender hos ledelsen i 2024, burde have været 0 mod 105.054

Ledelsen har konstateret, at tilgodehavender hos tilknytt. virksomheder i 2024, burde have været 120.141 mod 0

Ledelsen har konstateret, at udskudt skat i 2024, burde have været 132.266 mod 124.611

Ledelsen har konstateret, at gæld til bank i 2024, burde have været 7.408 mod 0

Ledelsen har konstateret, at modtagne forudbetalinger fra kunder i 2024, burde have været 8.695 mod 0

Ledelsen har konstateret, at leverandører af varer og tjenesteydelser i 2024, burde have været 8.000 mod 0

Ledelsen har konstateret, at gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse i 2024, burde have været 2.700 mod 0

Ledelsen har konstateret, at gæld til tilknyttede virksomheder i 2024, burde have været 4.387 mod 0

Ledelsen har konstateret, at anden gæld i 2024, burde have været 26.084 mod 0

Den beløbsmæssige effekt på egenkapital primo 2025 udgør negativ 40.655

### 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.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om

## Anvendt regnskabspraksis

der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til lavere genindvindingsværdi.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Nettoomsætning

Der har ikke været omsætning i året.

#### Bruttofortjeneste

Ledelsen har valgt ikke at vise nettoomsætningen i resultatopgørelsen, hvorfor omsætningen er sammendraget med omkostninger i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, vareforbrug, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

#### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter direkte omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Til vareforbrug indregnes tillige fragt og spedition.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, ydelser på operationelle leasingkontrakter m.v.

#### Finansielle poster

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

Udbytte fra andre kapitalandele og værdipapirer indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

#### Skat

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.

Ved beregning af årets aktuelle skat anvendes de på balancedagen gældende skattesatser og -regler. Skat er for dette år beregnet med 22 %.

Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi og beregnes med 22 % af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle på aktiver, hvorpå der ikke er skattemæssig afskrivningsret, f.eks. kontorbygninger. Udskudt skat måles på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen i de tilfælde, hvor opgørelsen af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler.

## Anvendt regnskabspraksis

### Sambeskatning

Selskabet er omfattet af reglerne om tvungen sambeskatning. Moderselskabet er administrationsselskab og betaler dermed koncernens samlede selskabsskat til skattemyndighederne.

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

De materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og eventuelle nedskrivninger.

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

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af aktivernes forventede brugstid og restværdier.

Aktiver med en kostpris under den skattemæssige grænse for småaktiver indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens 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 den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af investeringsejendomme opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige dagsværdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Andre tekniske anlæg, biler, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

## Anvendt regnskabspraksis

De materielle anlægsaktiver afskrives lineært på baggrund af følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid	Restværdi af kostpris
Andre anlæg, biler, driftsmateriel og inventar	4- 5 år	0-20 %

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-princippet. I tilfælde, hvor nettorealisationseværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

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

Kostpris for fremstillede færdigvarer samt varer under fremstilling omfatter kostpris for råvarer, hjælpematerialer, direkte løn og direkte produktionsomkostninger.

Nettorealisationseværdien for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

### Tilgodehavender

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter samt kontantbeholdninger omregnet til balancedagens valutakurs.

### Selskabsskat

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 opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder værdien 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 netto-skatteaktiver måles til nettorealisationseværdi.

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 en skattesats på 22 %.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Sambeskatning**

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat, som endnu ikke er afregnet med administrationsselskabet indregnes i balancen under Andre tilgodehavender eller Anden gæld.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1/1 2025 - 31/12 2025

Note	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	<b>71.684</b>	17.361
<b>1</b> Personaleomkostninger	0	0
<b>2</b> Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	<u>0</u>	<u>-17.045</u>
<b>RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT FØR DAGSVÆRDIREGULERING</b>	<b>71.684</b>	316
Dagsværdiregulering investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>100.000</u>
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER</b>	<b>71.684</b>	<b>100.316</b>
Andre finansielle indtægter	0	4
Andre finansielle omkostninger	<u>-56.387</u>	<u>-72.243</u>
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>15.297</b>	28.077
<b>3</b> Skat af årets resultat	<u>-3.418</u>	<u>-7.655</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b><u>11.879</u></b>	<b><u>20.422</u></b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat	<u>11.879</u>	<u>20.422</u>
<b>I ALT</b>	<b><u>11.879</u></b>	<b><u>20.422</u></b>

**Balance pr. 31/12 2025**  
**Aktiver**

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
4 Investeringsejendomme	3.200.000	3.200.000
2 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>25.000</u>	<u>25.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>3.225.000</u></b>	<b><u>3.225.000</u></b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b><u>3.225.000</u></b>	<b><u>3.225.000</u></b>
Varebeholdninger	<u>305.058</u>	<u>272.058</u>
<b>Varebeholdninger i alt</b>	<b><u>305.058</u></b>	<b><u>272.058</u></b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	103.069	120.141
Andre tilgodehavender	<u>105.244</u>	<u>105.244</u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b><u>208.313</u></b>	<b><u>225.385</u></b>
Likvide beholdninger	<u>3.336</u>	<u>0</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b><u>516.707</u></b>	<b><u>497.443</u></b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b><u>3.741.707</u></b>	<b><u>3.722.443</u></b>

**Balance pr. 31/12 2025**  
**Passiver**

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	1.834.615	1.822.736
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b>1.959.615</b>	<b>1.947.736</b>
<b>3</b> Hensættelser til udskudt skat	135.684	132.266
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>135.684</b>	<b>132.266</b>
<b>5</b> Gæld til kreditinstitutter	1.585.167	1.585.167
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.585.167</b>	<b>1.585.167</b>
Gæld til kreditinstitutter	0	7.408
Modtagne forudbetalinger fra kunder	19.418	8.695
Leverandører af varer og tjenesteydelser	8.000	8.000
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	2.700	2.700
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	4.387
Anden gæld, herunder skyldige skatter og bidrag til social sikring	31.123	26.084
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>61.241</b>	<b>57.274</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b>	<b>1.646.408</b>	<b>1.642.441</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>3.741.707</b>	<b>3.722.443</b>
<b>6</b> Aktiver indregnet til dagsværdi efter § 37 og § 38		
<b>7</b> Eventualforpligtelser og andre forpligtelser		
<b>8</b> Pantsætning og sikkerhedsstillelser		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

Egenkapitalbevægelser 2025

	<u>Registreret kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Alle klasser af egenkapital</u>
<b>2025</b>			
<b>Egenkapital 1. januar</b>	125.000	1.822.736	1.947.736
Forhøjelse (nedsættelse) af egenkapital som korrektion af fejl	0	-40.655	-40.655
Andre værdireguleringer af egenkapitalen	0	40.655	40.655
Årets resultat	0	11.879	11.879
<b>Egenkapital 31. december</b>	<u>125.000</u>	<u>1.834.615</u>	<u>1.959.615</u>

## NOTER

### Note 1 - Personalemkostninger

Gennemsnitlig antal beskæftigede i regnskabsåret

<u>2025</u>	<u>2024</u>
<u>0</u>	<u>0</u>

### Note 2 - Anlægsaktiver

#### Materielle anlægsaktiver

Kostpris 1. januar

Tilgang

Afgang

**Kostpris 31. december**

Afskrivninger 1. januar

Afskrivninger vedrørende afgang

Årets afskrivninger

**Afskrivninger 31. december**

**Regnskabsmæssig værdi 31. december**

#### Afskrivninger:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

**Afskrivninger i alt**

<u>2025</u>		
		<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>
		<u>189.315</u>
		0
		0
		<u><b>189.315</b></u>
		164.315
		0
		0
		<u><b>164.315</b></u>
		<u><b>25.000</b></u>
<u>2025</u>	<u>2024</u>	
<u>0</u>	<u>17.045</u>	
<u><b>0</b></u>	<u>17.045</u>	

### Note 3 - Skat

#### Skat af årets resultat:

Skat af årets skattepligtige indkomst

Regulering af udskudt skat

<u>2025</u>	<u>2024</u>
0	0
<u>3.418</u>	<u>7.655</u>
<u><b>3.418</b></u>	<u>7.655</u>

## NOTER

### Note 4 - Investeringsejendomme

	<b>2025</b>	2024
<b>Investeringsejendomme</b>		
Anskaffelsessum primo	2.426.040	2.426.040
Tilgang i året	0	0
Afgang i året	0	0
Samlet anskaffelsessum ultimo	2.426.040	2.426.040
Dagsværdireguleringer primo	773.960	673.960
Regulering til dagsværdi	0	100.000
Tilbageførsel af regulering til dagsværdi	0	0
Akkumulerede regulering til dagsværdi ultimo	773.960	773.960
<b>Bogført værdi investeringsejendomme ultimo</b>	<b>3.200.000</b>	<b>3.200.000</b>

Selskabets investeringsejendom er en ejerlejlighed på 119 kvm beliggende helt centralt i Aalborg. Investeringsejendommen er, jvf. beskrivelse af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af ekstern vurdering. Lejligheden er 100% udlejet.

Der har været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen. Lejligheden er værdiansat til kr. 26.890 pr. kvm.

### Note 5 - Langfristede gældsforpligtelser

	<b>Afdrag første år</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>	<b>Gæld i alt 31.12.2025</b>	<b>Gæld i alt 31.12.2024</b>
Gæld til kreditinstitutter	0	1.585.167	1.585.167	1.585.167
	<b>0</b>	<b>1.585.167</b>	<b>1.585.167</b>	<b>1.585.167</b>

### Note 6 - Aktiver indregnet til dagsværdi efter § 37 og § 38

	<b>Værdi ultimo indregnet i balancen</b>	<b>Årets urealiserede gevinster indregnet i resultat- opgørelsen</b>	<b>Årets urealiserede tab indregnet i resultat- opgørelsen</b>
Investeringsejendomme, beboelse	3.200.000	0	0
	<b>3.200.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## NOTER

### Note 7 - Eventualforpligtelser og andre forpligtelser

#### Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk for kildeskatter på udbytter, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen, og for selskabsskatten af koncernens sambeskattede danske indkomst.

Den samlede skyldige selskabsskat fremgår af årsrapporten for BO LYNGE HOLDING ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

### Note 8 - Pantsætning og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 2.585, med pant i investeringsejendomme til sikkerhed for prioritetsgæld t.DKK 1.585. Den regnskabsmæssige værdi af investeringsejendomme udgør t.DKK 3.200.