

B a a g ø e | S c h o u
statsautoriseret revisionsaktieselskab

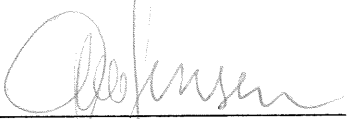
Valorevejen ApS
Valorevej 16, 4130 Viby Sjælland

CVR-nr. 28 85 22 82

Årsrapport

2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. maj 2016.



Allan H. Wolfgang Jensen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13



Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for Valorevejen ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

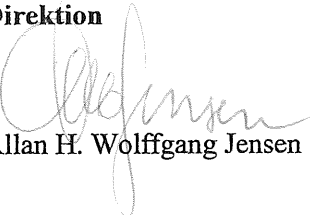
Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.


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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby Sjælland, den 19. februar 2016

Direktion


Allan H. Wolfgang Jensen


Karen Margrethe Jensen



Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Valorevejen ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Valorevejen ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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.



Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

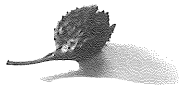
Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 19. februar 2016

Baagøe | Schou

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 21 14 81 48

Søren Larsen
statsautoriseret revisor



Selskabsoplysninger

Selskabet	Valorevejen ApS Valorevej 16 4130 Viby Sjælland
	CVR-nr.: 28 85 22 82
	Hjemsted: Roskilde
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Allan H. Wolfgang Jensen Karen Margrethe Jensen
Revision	Baagø Schou statsautoriseret revisionsaktieselskab Fiolstræde 44, 3. th. 1171 København K
Tilknyttet virksomhed	Vesterlund Bageri A/S, Roskilde
Associeret virksomhed	Coronet Cake Company ApS, Roskilde



Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter omfatter udlejning af fast ejendom samt investering i værdipapirer.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 4.729 tkr., hvilket ledelsen betragter som tilfredsstillende.

Resultatet er positivt påvirket af kursreguleringer på værdipapirer.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Valorevejen 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.

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, 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 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.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, 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 valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.



Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning vedrører indtægter ved udlejning af selskabets ejendomme.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af selskabets udlejningsejendomme samt omkostninger til administration.

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttet virksomhed og associeret 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.

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af den associerede virksomheds resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel 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 på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder. Selskabet er administrationsselskab 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).



Anvendt regnskabspraksis

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 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:

Bygninger	50 år
-----------	-------

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 salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsmkostninger.

Ejendommene værdiansættes til seneste kontante ejendomsvurdering. Opskrivninger på ejendommene føres, med fradrag af udskudt skat, direkte på opskrivningshenlæggelser.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttet virksomhed og associeret virksomhed

Kapitalandele i tilknyttet virksomhed og associeret 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.



Anvendt regnskabspraksis

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttet virksomhed og associeret 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 og associeret virksomhed.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

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 Valorevejen ApS som administrationsselskab 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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

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



Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2015 kr.	2014 tkr.
Bruttofortjeneste	746.002	667
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-978.761	-979
Resultat før finansielle poster	-232.759	-312
Indtægt af kapitalandel i tilknyttet virksomhed	274.115	37
Indtægt af kapitalandel i associeret virksomhed	1.560.950	1.238
Andre finansielle indtægter	4.086.914	5.522
Øvrige finansielle omkostninger	-55.111	-4
Resultat før skat	5.634.109	6.481
1 Skat af årets resultat	-905.460	-1.278
Årets resultat	4.728.649	5.203
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	835.065	1.275
Overføres til overført resultat	3.893.584	3.928
Disponeret i alt	4.728.649	5.203



Balance 31. december

Aktiver		2015	2014
Note		kr.	tkr.
Anlægsaktiver			
2	Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	64.025	0
2	Grunde og bygninger	33.450.000	33.350
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>33.514.025</u>	<u>33.350</u>
3	Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	5.778.557	5.411
4	Kapitalandel i associeret virksomhed	18.791.250	18.231
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>24.569.807</u>	<u>23.642</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>58.083.832</u>	<u>56.992</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	540.311	426
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	4.815.467	7.703
	Andre tilgodehavender	1.312.508	249
	Tilgodehavender i alt	<u>6.668.286</u>	<u>8.378</u>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	35.983.555	29.913
	Værdipapirer i alt	<u>35.983.555</u>	<u>29.913</u>
	Likvide beholdninger	401.959	231
	Omsætningsaktiver i alt	<u>43.053.800</u>	<u>38.522</u>
	Aktiver i alt	<u>101.137.632</u>	<u>95.514</u>

Balance 31. december

<u>Note</u>	2015 kr.	2014 tkr.
Passiver		
Egenkapital		
5 Virksomhedskapital	125.000	125
5 Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	2.757.307	1.829
5 Reserve for opskrivninger	5.081.030	4.240
5 Overført resultat	86.907.254	83.014
Egenkapital i alt	94.870.591	89.208
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	4.150.000	3.929
Hensatte forpligtelser i alt	4.150.000	3.929
Gældsforpligtelser		
Deposita	928.594	929
Langfristede gældsforpligtelser i alt	928.594	929
Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.000	20
Selskabsskat	963.368	1.220
Anden gæld	205.079	208
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.188.447	1.448
Gældsforpligtelser i alt	2.117.041	2.377
Passiver i alt	101.137.632	95.514
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8 Eventualposter		



Noter

	2015 kr.	2014 tkr.
1. Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	921.787	1.294
Årets regulering af udskudt skat	-16.327	-16
	905.460	1.278
 2. Materielle anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver under udførel- se og forudbe- taling for materielle anlægsaktiver kr.	Grunde og bygninger kr.
Kostpris 1. januar 2015	0	52.979.803
Tilgang	64.025	0
Kostpris 31. december 2015	64.025	52.979.803
Opskrivninger 1. januar 2015	0	5.435.380
Årets opskrivninger	0	1.078.761
Opskrivninger 31. december 2015	0	6.514.141
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	0	25.065.183
Årets afskrivninger	0	978.761
Af- og nedskrivninger 31. december 2015	0	26.043.944
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	64.025	33.450.000

Noter

	31/12 2015 kr.	31/12 2014 tkr.
3. Kapitalandel i tilknyttet virksomhed		
Kostpris 1. januar 2015	2.500.000	2.500
Kostpris 31. december 2015	2.500.000	2.500
Opskrivninger 1. januar 2015	2.910.842	2.780
Årets resultat	274.115	37
Årets opskrivning med fradrag af udskudt skat	93.600	94
Opskrivninger 31. december 2015	3.278.557	2.911
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	5.778.557	5.411
Tilknyttet virksomhed:		
	Hjemsted	Ejerandel
Vesterlund Bageri A/S	Roskilde	100 %
	31/12 2015 kr.	31/12 2014 tkr.
4. Kapitalandel i associeret virksomhed		
Kostpris 1. januar 2015	19.312.500	19.313
Kostpris 31. december 2015	19.312.500	19.313
Nedskrivninger 1. januar 2015	-1.082.200	-2.320
Årets resultat	1.560.950	1.238
Udbytte	-1.000.000	0
Nedskrivninger 31. december 2015	-521.250	-1.082
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	18.791.250	18.231
Associeret virksomhed:		
	Hjemsted	Ejerandel
Coronet Cake Company ApS	Roskilde	25 %



Noter

5. Egenkapital

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode kr.	Reserve for opskrivninger kr.	Overført resultat kr.
Egenkapital 1. januar 2015	125.000	1.828.642	4.239.596	83.013.670
Årets overførte overskud eller underskud	0	835.065	0	3.893.584
Årets op- og nedskrivning	0	93.600	841.434	0
Egenkapital 31. december 2015	125.000	2.757.307	5.081.030	86.907.254

6. Gældsforpligtelser

	Afdrag første år kr.	Restgæld efter 5 år kr.	Gæld i alt 31/12 2015 kr.	Gæld i alt 31/12 2014 tkr.
Deposita	0	0	928.594	929
	0	0	928.594	929

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der påhviler ikke selskabet pantsætninger og sikkerhedsstillelser.

8. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået aftale om køb af to ejendomme under opførelse til levering primo 2017. Købesummen udgør i alt 5.950 tkr., hvoraf 50 tkr. er opført under forudbetalinger på anlægsaktiver i årsrapporten for 2015.

Selskabets kreditinstitut har stillet garanti for den resterende købesum, 5.900 tkr.



8. Eventualposter (fortsat)

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.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med selskabsskatter udgør estimeret maksimalt: 527 tkr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.