

---

# ***VALUE ESTATE A/S***

Kristiansbakken 18, 8660 Skanderborg

## Årsrapport for 2016

---

CVR-nr. 29 32 13 53

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 5 /5 2017

Jesper Bruun J. Ørnskov  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Noter til årsregnskabet 9

Noter, regnskabspraksis 12

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for VALUE ESTATE A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skanderborg, den 5. maj 2017

## Direktion

Jesper Bruun J. Ørnskov

## Bestyrelse

Peter Lindvig Michelsen  
formand

Jesper Bruun J. Ørnskov

Christina Lis Michelsen

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Til kapitalejerne i VALUE ESTATE A/S

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for VALUE ESTATE A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

## Konklusion

Baseret på den udførte udvidede gennemgang er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation. Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 5. maj 2017

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Lars Greve Jensen

statsautoriseret revisor

# Selskabsoplysninger

## Selskabet

VALUE ESTATE A/S  
Kristiansbakken 18  
8660 Skanderborg  
E-mail: jesper@vengininvest.dk

CVR-nr.: 29 32 13 53  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Hjemstedskommune: Skanderborg

## Bestyrelse

Peter Lindvig Michelsen, formand  
Jesper Bruun J. Ørnskov  
Christina Lis Michelsen

## Direktion

Jesper Bruun J. Ørnskov

## Revisor

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Nobelparken  
Jens Chr. Skous Vej 1  
8000 Aarhus C

# Ledelsesberetning

Årsrapporten for VALUE ESTATE A/S for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Hovedaktivitet

Selskabets formål er at handle med-, formidle-, investere i-, administrere- og udvikle fast ejendom i ind- og udland samt hermed beslægtet virksomhed.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på DKK 1.129.766, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på DKK 13.388.512.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2016 DKK	2015 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>105.428</b>	<b>-53.576</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		716.973	5.920.344
Finansielle indtægter	1	679.534	939.197
Finansielle omkostninger	2	-277.606	-600.305
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.224.329</b>	<b>6.205.660</b>
Skat af årets resultat	3	-94.563	278.658
<b>Årets resultat</b>		<b>1.129.766</b>	<b>6.484.318</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	716.973	5.920.344
Overført resultat	412.793	563.974
	<b>1.129.766</b>	<b>6.484.318</b>



## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Kapitalandele i dattervirksomheder	4	10.505.262	9.788.289
Andre værdipapirer og kapitalandele		1.556.050	1.452.272
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>12.061.312</b>	<b>11.240.561</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>12.061.312</b>	<b>11.240.561</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		7.179.963	7.949.657
Andre tilgodehavender		40.000	271.265
Udskudt skatteaktiv		184.095	278.658
<b>Tilgodehavender</b>		<b>7.404.058</b>	<b>8.499.580</b>
<b>Værdipapirer</b>		<b>3.286.371</b>	<b>3.236.275</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>200.634</b>	<b>157.249</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>10.891.063</b>	<b>11.893.104</b>
<b>Aktiver</b>		<b>22.952.375</b>	<b>23.133.665</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Selskabskapital		1.400.000	1.400.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		6.780.262	6.063.289
Overført resultat		5.208.250	4.795.457
<b>Egenkapital</b>	<b>5</b>	<b>13.388.512</b>	<b>12.258.746</b>
Anden gæld		0	600.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>6</b>	<b>0</b>	<b>600.000</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		8.933.863	9.544.919
Anden gæld	6	630.000	730.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>9.563.863</b>	<b>10.274.919</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>9.563.863</b>	<b>10.874.919</b>
<b>Passiver</b>		<b>22.952.375</b>	<b>23.133.665</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		

# Noter til årsregnskabet

	2016 DKK	2015 DKK
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Provisionsindtægter	0	60.000
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	392.585	455.478
Andre finansielle indtægter	286.949	423.719
	<b>679.534</b>	<b>939.197</b>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	207.585	71.636
Andre finansielle omkostninger	70.021	528.669
	<b>277.606</b>	<b>600.305</b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	0	0
Årets udskudte skat	94.563	-278.658
	<b>94.563</b>	<b>-278.658</b>
<b>4 Kapitalandele i dattervirksomheder</b>		
Kostpris 1. januar	3.725.000	3.725.000
Kostpris 31. december	3.725.000	3.725.000
Værdireguleringer 1. januar	6.063.289	142.945
Årets resultat	716.973	5.920.344
Værdireguleringer 31. december	6.780.262	6.063.289
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>10.505.262</b>	<b>9.788.289</b>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejeraandel	Egenkapital	Årets resultat
Value Estate Projekt Kiel 01 ApS	Skanderborg	DKK 3.725.000	100%	10.505.262	716.973

# Noter til årsregnskabet

## 5 Egenkapital

	Selskabskapital	Reserve for net- toopskrivning efter den indre værdi metode	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	1.400.000	6.063.289	4.795.457	12.258.746
Årets resultat	0	716.973	412.793	1.129.766
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>1.400.000</b>	<b>6.780.262</b>	<b>5.208.250</b>	<b>13.388.512</b>

Selskabskapitalen består af 2.800 aktier à nominelt DKK 500. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Selskabskapitalen har udviklet sig således:

	2016	2015	2014	2013	2012
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Selskabskapital 1. januar	1.400.000	1.200.000	39.000.000	39.000.000	39.000.000
Kapitalforhøjelse	0	200.000	0	0	0
Kapitalnedsættelse	0	0	-37.800.000	0	0
<b>Selskabskapital 31. december</b>	<b>1.400.000</b>	<b>1.400.000</b>	<b>1.200.000</b>	<b>39.000.000</b>	<b>39.000.000</b>

## 6 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2016	2015
	DKK	DKK
<b>Anden gæld</b>		
Mellem 1 og 5 år	0	600.000
Langfristet del	0	600.000
Øvrig kortfristet gæld	630.000	730.000
	<b>630.000</b>	<b>1.330.000</b>

## Noter til årsregnskabet

### 7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

#### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Børsnoterede værdipapirer	3.286.371	3.236.275
---------------------------	-----------	-----------

#### Eventualforpligtelser

Value Estate A/S har kautioneret for alt mellemværende hos kreditinstitutter vedrørende selskabet Value Estate Proj. Kiel 01 ApS, som pr. 31. december 2016 udgjorde DKK 27,7 mio.

# Noter, regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for VALUE ESTATE A/S for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2016 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

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 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.

### 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 finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

# Noter, regnskabspraksis

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

### Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten ”Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder”.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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.

Selskabet er sambeskattet med 100% ejede danske og udenlandske dattervirksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten “Kapitalandele i dattervirksomheder“ den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til “Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode“ under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Hvis moderselskabet

## **Noter, regnskabspraksis**

har en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

### **Værdipapirer og kapitalandele**

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under anlægsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

Kapitalandele, som ikke handles på et aktivt marked, måles til dagsværdi på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den vurderede markedsværdi på balancedagen.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

### **Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser**

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 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.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

### **Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser**

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.



# Noter, regnskabspraksis

## Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning 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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.