

---

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

Kristiansbakken 18, 8660 Skanderborg

## Årsrapport for 2017

---

CVR-nr. 29 32 13 53

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 28/3 2018

Jesper Bruun J. Ørnskov  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 5

Balance 31. december 6

Noter til årsregnskabet 8

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skanderborg, den 28. marts 2018

## 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 2017. 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.

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 28. marts 2018

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Lars Greve Jensen

statsautoriseret revisor

mne32199

# 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

## Hovedaktivitet

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

## 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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2017 DKK	2016 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>49.987</b>	<b>105.428</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		11.675.068	716.973
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		595.960	0
Finansielle indtægter	1	260.470	679.534
Finansielle omkostninger	2	-55.769	-277.606
<b>Resultat før skat</b>		<b>12.525.716</b>	<b>1.224.329</b>
Skat af årets resultat	3	-56.031	-94.563
<b>Årets resultat</b>		<b>12.469.685</b>	<b>1.129.766</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Betalt ekstraordinært udbytte		10.000.000	0
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		-5.658.730	716.973
Overført resultat		8.128.415	412.793
		<b>12.469.685</b>	<b>1.129.766</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Kapitalandele i dattervirksomheder	4	180.330	10.505.262
Kapitalandele i associerede virksomheder	5	6.152.017	0
Andre værdipapirer og kapitalandele		0	1.556.050
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>6.332.347</b>	<b>12.061.312</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>6.332.347</b>	<b>12.061.312</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	7.179.963
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		222.730	0
Andre tilgodehavender		45.000	40.000
Udskudt skatteaktiv		128.064	184.095
<b>Tilgodehavender</b>		<b>395.794</b>	<b>7.404.058</b>
<b>Værdipapirer</b>		<b>3.314.424</b>	<b>3.286.371</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>8.869.505</b>	<b>200.635</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>12.579.723</b>	<b>10.891.064</b>
<b>Aktiver</b>		<b>18.912.070</b>	<b>22.952.376</b>



## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Selskabskapital		1.400.000	1.400.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		1.121.532	6.780.262
Overført resultat		13.336.665	5.208.250
<b>Egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>15.858.197</b>	<b>13.388.512</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.023.873	8.933.863
Anden gæld		30.000	630.001
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.053.873</b>	<b>9.563.864</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>3.053.873</b>	<b>9.563.864</b>
<b>Passiver</b>		<b>18.912.070</b>	<b>22.952.376</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Anvendt regnskabspraksis	8		

# Noter til årsregnskabet

	2017 DKK	2016 DKK
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	138.718	392.585
Renteindtægter associerede virksomheder	34.055	0
Andre finansielle indtægter	87.697	286.949
	<b>260.470</b>	<b>679.534</b>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	207.585
Andre finansielle omkostninger	55.769	70.021
	<b>55.769</b>	<b>277.606</b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	0	0
Årets udskudte skat	56.031	94.563
	<b>56.031</b>	<b>94.563</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	6.780.262	6.063.289
Årets resultat	11.675.068	716.973
Udbytte til moderselskabet	-22.000.000	0
Værdireguleringer 31. december	-3.544.670	6.780.262
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>180.330</b>	<b>10.505.262</b>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Value Estate Projekt Kiel 01 ApS	Skanderborg	50.288	100%	180.330	11.675.068

## Noter til årsregnskabet

	2017 DKK	2016 DKK
<b>5 Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar	1.030.485	0
Tilgang i årets løb	4.000.000	0
Kostpris 31. december	5.030.485	0
Værdireguleringer 1. januar	525.572	0
Årets resultat	595.960	0
Værdireguleringer 31. december	1.121.532	0
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>6.152.017</b>	<b>0</b>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
KSM Invest I ApS	Skanderborg	250.000	30%	20.506.723	4.799.872

## 6 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Reserve for net- toopskrivning efter den indre værdis metode DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	1.400.000	6.780.262	5.208.250	13.388.512
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	-10.000.000	-10.000.000
Årets resultat	0	-5.658.730	18.128.415	12.469.685
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>1.400.000</b>	<b>1.121.532</b>	<b>13.336.665</b>	<b>15.858.197</b>

## Noter til årsregnskabet

Selskabskapitalen har udviklet sig således:

	2017	2016	2015	2014	2013
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Selskabskapital 1. januar	1.400.000	1.400.000	1.200.000	39.000.000	39.000.000
Kapitalforhøjelse	0	0	200.000	0	0
Kapitalnedsættelse	0	0	0	-37.800.000	0
<b>Selskabskapital 31. december</b>	<b>1.400.000</b>	<b>1.400.000</b>	<b>1.400.000</b>	<b>1.200.000</b>	<b>39.000.000</b>

### 7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

#### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

	2017	2016
	DKK	DKK
Børsnoterede værdipapirer	3.314.424	3.286.371

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for VALUE ESTATE A/S for 2017 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 2017 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 til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Resultatopgørelsen

#### Andre eksterne omkostninger

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

#### Bruttofortjeneste

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

#### Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posterne ”Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder” og ”Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder”.

#### 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 og associerede virksomheder

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

I balancen indregnes under posterne ”Kapitalandele i dattervirksomheder” og ”Kapitalandele i associerede virksomheder” den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet.

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder 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 og de associerede virksomheder.

Dattervirksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Hvis moderselskabet 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 måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### Værdipapirer og kapitalandele

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

Kapitalandele, som ikke er handlet på et aktivt marked, måles til kostpris eller en lavere genindvindingsværdi.

### 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.

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

### 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 provenuet 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.