

Årsrapport for 2018

Valdemars Have A/S
CVR-nr. 38 45 78 45

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 12. april 2019

Peter Heide Wessel
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2018	8
Balance pr. 31. december 2018	9
Noter til årsrapporten	13
Egenkapitalopgørelse	11
Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 2018	12
Anvendt regnskabspraksis	15

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Valdemars Have A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter samt af selskabets pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 29. marts 2019

Direktion

Per Christian Hansen

Bestyrelse

Michael Antitsch Mortensen
formand

Peter Kjelgaard Rosengreen

Per Christian Hansen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Valdemars Have A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Valdemars Have A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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 revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Trekantområdet, den 29. marts 2019

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Arne Kristensen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne18619

John Lindholm Bode
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne32840

Selskabsoplysninger

Selskabet	Valdemars Have A/S Havnen 3 8700 Horsens Telefon: 75 60 10 30 E-mail: info@casabolig.dk Hjemmeside: www.casabolig.dk CVR-nr.: 38 45 78 45 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018 Stiftet: 27. februar 2017 Hjemsted: Horsens
Bestyrelse	Michael Antitsch Mortensen, formand Peter Kjelgaard Rosengreen Per Christian Hansen
Direktion	Per Christian Hansen
Revision	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Herredsvej 32 7100 Vejle
Koncernregnskab	Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet CASA Holding A/S

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udvikling og opførelse af byggeprojekter.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et underskud på kr. 68.770, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på kr. 362.050.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> (10 mdr.) kr.
Bruttotab		-88.167	-87.579
Finansielle omkostninger		<u>0</u>	<u>-888</u>
Resultat før skat		-88.167	-88.467
Skat af årets resultat	1	<u>19.397</u>	<u>19.287</u>
Årets resultat		<u><u>-68.770</u></u>	<u><u>-69.180</u></u>
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>-68.770</u>	<u>-69.180</u>
		<u><u>-68.770</u></u>	<u><u>-69.180</u></u>

Balance pr. 31. december 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
Aktiver			
Varebeholdninger	2	<u>274.140.265</u>	<u>122.479.289</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	4.187
Andre tilgodehavender		3.482.910	13.003.397
Selskabsskat		<u>833.299</u>	<u>259.013</u>
Tilgodehavender		<u>4.316.209</u>	<u>13.266.597</u>
Likvide beholdninger		<u>1.675.956</u>	<u>1.554.337</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>280.132.430</u>	<u>137.300.223</u>
Aktiver i alt		<u><u>280.132.430</u></u>	<u><u>137.300.223</u></u>

Balance pr. 31. december 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		-137.950	-69.180
Egenkapital	3	<u>362.050</u>	<u>430.820</u>
Hensættelse til udskudt skat	4	<u>1.053.628</u>	<u>239.726</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>1.053.628</u>	<u>239.726</u>
Kreditinstitutter		74.244.568	24.373.266
Modtagne forudbetalinger fra kunder		2.295.000	1.595.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		6.670.277	10.782.529
Gæld til tilknyttede virksomheder		<u>195.506.907</u>	<u>99.878.882</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>278.716.752</u>	<u>136.629.677</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>278.716.752</u>	<u>136.629.677</u>
Passiver i alt		<u>280.132.430</u>	<u>137.300.223</u>
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	500.000	-69.180	430.820
Årets resultat	0	-68.770	-68.770
Egenkapital 31. december 2018	500.000	-137.950	362.050

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 2018

	Note	2018 kr.	2017 (10 mdr.) kr.
Årets resultat		-68.770	-69.180
Reguleringer	7	-19.397	-18.399
Ændring i driftskapital	8	-145.548.554	-123.109.344
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		-145.636.721	-123.196.923
Renteudbetalinger og lignende		0	-888
Pengestrømme fra ordinær drift		-145.636.721	-123.197.811
Betalt selskabsskat		259.013	0
Pengestrømme fra driftsaktivitet		-145.377.708	-123.197.811
Optagelse af gæld til kreditinstitutter		49.871.302	24.373.266
Optagelse af gæld hos tilknyttede virksomheder		95.628.025	99.878.882
Konstant indskud af selskabskapital ved stiftelse		0	500.000
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		145.499.327	124.752.148
Ændring i likvider		121.619	1.554.337
Likvider 1. januar 2018		1.554.337	0
Likvider 31. december 2018		1.675.956	1.554.337
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		1.675.956	1.554.337
Likvider 31. december 2018		1.675.956	1.554.337

Noter

	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> (10 mdr.) kr.
1 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-833.299	-259.013
Årets udskudte skat	<u>813.902</u>	<u>239.726</u>
	<u>-19.397</u>	<u>-19.287</u>
 2 Varebeholdninger		
Varer under fremstilling	<u>274.140.265</u>	<u>122.479.289</u>
	<u>274.140.265</u>	<u>122.479.289</u>
 Renteomkostninger indregnet i kostprisen	<u>4.789.220</u>	<u>1.089.655</u>
 3 Egenkapital		
Virksomhedskapitalen består af 500.000 aktier à nominelt kr. 1. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.		
	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
4 Hensættelse til udskudt skat		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2018	239.726	0
Hensat i året	<u>813.902</u>	<u>239.726</u>
Hensættelse til udskudt skat 31. december 2018	<u>1.053.628</u>	<u>239.726</u>
 Varebeholdninger	<u>1.053.628</u>	<u>239.726</u>
	<u>1.053.628</u>	<u>239.726</u>

Noter

5 Eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med M.M. 26 Holding A/S (Administrationsselskab) og hæfter begrænset og subsidiært med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ud af selskabets likvide midler på i alt 1.676 t.kr. indestår 1.383 t.kr. på deponeringskonti i pengeinstitut.

	2018 kr.	2017 (10 mdr.) kr.
7 Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle omkostninger	0	888
Skat af årets resultat	-19.397	-19.287
	-19.397	-18.399
8 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i varebeholdninger	-151.660.976	-122.479.289
Ændring i tilgodehavender	9.524.674	-13.007.584
Ændring i leverandører mv.	-3.412.252	12.377.529
	-145.548.554	-123.109.344

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Valdemars Have A/S for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttotab er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som 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 i egenkapitalen.

Balancen

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealisationsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for fremstillede færdigvarer samt varer under fremstilling omfatter kostpris for råvarer, hjælpematerialer og indirekte produktionsomkostninger. Renteomkostninger på lån til finansiering af byggeri til videresalg indregnes i kostprisen.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

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 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.

Gældsforpligtelser

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

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme fordelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider og selskabets likvider ved årets begyndelse og slutning.

Likviditetsvirkningen af køb og salg af virksomheder vises separat under pengestrømme fra investeringsaktivitet. I pengestrømsopgørelsen indregnes pengestrømme vedrørende købte virksomheder fra anskaffelsestidspunktet, og pengestrømme vedrørende solgte virksomheder indregnes frem til salgstidspunktet.

Pengestrømme fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som selskabets resultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af selskabets aktiekapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger samt kortfristet gæld til kreditinstitutter.