

**Årsrapport for perioden  
27. februar til 31. december 2017**

---

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 1. maj 2018

---

Peter Heide Wessel  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 27. februar - 31. december 2017	8
Balance pr. 31. december 2017	9
Noter til årsrapporten	13
Egenkapitalopgørelse	11
Pengestrømsopgørelse 27. februar - 31. december 2017	12
Anvendt regnskabspraksis	15

## Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 27. februar - 31. december 2017 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 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter samt af selskabets pengestrømme for regnskabsåret 27. februar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 16. april 2018

### **Direktion**

Per Christian Hansen  
direktør

### **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 27. februar - 31. december 2017, 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 27. februar - 31. december 2017 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 regnskabsbrugerne 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 16. april 2018

### **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

<b>Selskabet</b>	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: 27. februar - 31. december 2017 Stiftet: 27. februar 2017 Hjemsted: Horsens
<b>Bestyrelse</b>	Michael Antitsch Mortensen, formand Peter Kjelgaard Rosengreen Per Christian Hansen
<b>Direktion</b>	Per Christian Hansen, direktør
<b>Revision</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Herredsvej 32 7100 Vejle
<b>Koncernregnskab</b>	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 2017 udviser et underskud på kr. 69.180, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på kr. 430.820.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.



Resultatopgørelse 27. februar - 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>-87.579</b>
Finansielle omkostninger		-888
<b>Resultat før skat</b>		<b>-88.467</b>
Skat af årets resultat	1	19.287
<b>Årets resultat</b>		<b>-69.180</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat		-69.180
		<b>-69.180</b>

Balance pr. 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.
<b>Aktiver</b>		
<b>Varebeholdninger</b>	2	<u><b>122.479.289</b></u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		4.187
Andre tilgodehavender		13.003.397
Selskabsskat		<u>259.013</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>13.266.597</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>1.554.337</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>137.300.223</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>137.300.223</b></u></u>

Balance pr. 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.
<b>Passiver</b>		
Virksomhedskapital		500.000
Overført resultat		<u>-69.180</u>
<b>Egenkapital</b>	<b>3</b>	<b><u>430.820</u></b>
Hensættelse til udskudt skat	4	<u>239.726</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>239.726</u></b>
Kreditinstitutter		24.373.266
Modtagne forudbetalinger fra kunder		1.595.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.782.529
Gæld til tilknyttede virksomheder		<u>99.878.882</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>136.629.677</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>136.629.677</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>137.300.223</u></b>
Eventualposter m.v.	5	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6	

## Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 27. februar 2017	500.000	0	500.000
Årets resultat	0	-69.180	-69.180
<b>Egenkapital 31. december 2017</b>	<b>500.000</b>	<b>-69.180</b>	<b>430.820</b>

## Pengestrømsopgørelse 27. februar - 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.
Årets resultat		-69.180
Reguleringer	7	-18.399
Ændring i driftskapital	8	<u>-123.109.344</u>
<b>Pengestrømme fra drift før finansielle poster</b>		<b>-123.196.923</b>
Renteudbetalinger og lignende		<u>-888</u>
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>		<b><u>-123.197.811</u></b>
Optagelse af gæld til kreditinstitutter		24.373.266
Optagelse af gæld hos tilknyttede virksomheder		99.878.882
Kontant indskud af selskabskapital ved stiftelse		<u>500.000</u>
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>		<b><u>124.752.148</u></b>
<b>Ændring i likvider</b>		<b>1.554.337</b>
Likvider 27. februar 2017		<u>0</u>
<b>Likvider 31. december 2017</b>		<b><u>1.554.337</u></b>
Likvider specificeres således:		
Likvide beholdninger		<u>1.554.337</u>
<b>Likvider 31. december 2017</b>		<b><u>1.554.337</u></b>

## Noter

	2017
	kr.
<b>1 Skat af årets resultat</b>	
Årets aktuelle skat	-259.013
Årets udskudte skat	239.726
	<b>-19.287</b>
<b>2 Varebeholdninger</b>	
Varer under fremstilling	122.479.289
	<b>122.479.289</b>
Renteomkostninger indregnet i kostprisen	1.089.655
<b>3 Egenkapital</b>	
Selskabskapitalen består af 500.000 aktier à nominelt kr. 1. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.	
<b>4 Hensættelse til udskudt skat</b>	
Hensat i året	239.726
<b>Hensættelse til udskudt skat 31. december 2017</b>	<b>239.726</b>
Varebeholdninger	239.726
	<b>239.726</b>
<b>5 Eventualposter m.v.</b>	
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.	

## Noter

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ud af selskabets likvide midler på i alt 1.554 t.kr. indestår 1.383 t.kr. på deponeringskonti i pengeinstitut.

	2017
	kr.
<b>7 Pengestrømsopgørelse - reguleringer</b>	
Finansielle omkostninger	888
Skat af årets resultat	-19.287
	<u><b>-18.399</b></u>
<b>8 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital</b>	
Ændring i varebeholdninger	-122.479.289
Ændring i tilgodehavender	-13.007.584
Ændring i leverandører mv.	12.377.529
	<u><b>-123.109.344</b></u>

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Valdemars Have A/S for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Årsrapporten for 2017 er aflagt i kr.

Der er ingen sammenligningstal, idet 2017 er selskabets første regnskabsperiode.

### 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.

#### 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.

#### **Pengestrøm fra driftsaktivitet**

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

#### **Pengestrøm 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.

#### **Pengestrøm 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.