

**VAL Ejendomme A/S**  
**Storegade 2, 6800 Varde**


---

**Årsrapport for**  
**1. maj 2017 - 30. april 2018**

---

**CVR-nr. 79 32 24 15**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. juni 2018.



---

Tue Loldrup Bech-Hansen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

### Side

#### **Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

#### **Ledelsesberetning**

- 5 Selskabsoplysninger
- 6 Ledelsesberetning

#### **Årsregnskab 1. maj 2017 - 30. april 2018**

- 7 Anvendt regnskabspraksis
- 10 Resultatopgørelse
- 11 Balance
- 13 Noter

## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2017 - 30. april 2018 for VAL Ejendomme A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

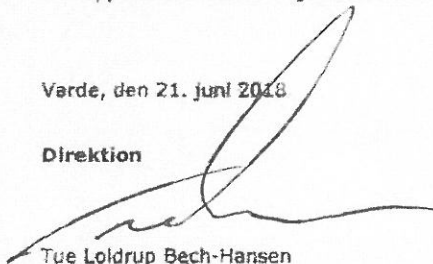
Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2017 - 30. april 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Varde, den 21. juni 2018

Direktion

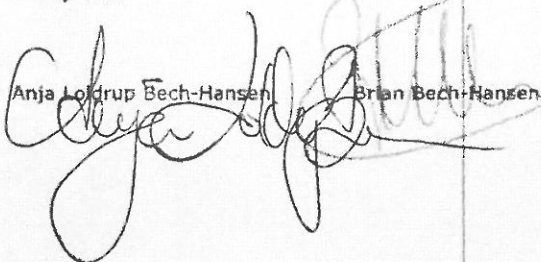


Tue Loldrup Bech-Hansen

Bestyrelse

Anja Loldrup Bech-Hansen

Brian Bech-Hansen



Tue Loldrup Bech-Hansen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til kapitalejerne i VAL Ejendomme A/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for VAL Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. maj 2017 - 30. april 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2017 - 30. april 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 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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:

- 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

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.

Esbjerg, den 21. juni 2018

**Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Alexander Rasmussen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 24721

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	VAL Ejendomme A/S Storegade 2 6800 Varde
	CVR-nr.: 79 32 24 15
	Regnskabsår: 1. maj - 30. april 33. regnskabsår
<b>Bestyrelse</b>	Anja Loldrup Bech-Hansen Brian Bech-Hansen Tue Loldrup Bech-Hansen
<b>Direktion</b>	Tue Loldrup Bech-Hansen
<b>Revision</b>	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Edison Park 4 6715 Esbjerg N

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet består i udlejning af fast ejendom. Ejendommene er solgt i regnskabsåret og selskabet er herefter uden aktivitet, udover formueforvaltning.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat efter skat udgør 6.924.211 kr. mod -69.447 kr. sidste år. Resultatet er påvirket af avance ved salg af ejendomme.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

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



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for VAL Ejendomme A/S 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.

### Resultatopgørelsen

#### **Bruttotab**

Bruttotab indeholder lejeindtægter, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger.

#### **Omkostninger vedrørende investeringsejendomme**

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

#### **Af- og nedskrivninger**

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

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### **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 i egenkapitalen.

### 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 eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	20-50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

### 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.

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdrags-tiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. maj - 30. april**

<u>Note</u>	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
<b>Bruttotab</b>	<b>-93.899</b>	<b>47.641</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	7.446.831	-83.912
<b>Driftsresultat</b>	<b>7.352.932</b>	<b>-36.271</b>
1 Øvrige finansielle omkostninger	-55.363	-52.526
<b>Resultat før skat</b>	<b>7.297.569</b>	<b>-88.797</b>
2 Skat af årets resultat	-373.358	19.350
<b>Årets resultat</b>	<b>6.924.211</b>	<b>-69.447</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	6.500.000	0
Overføres til overført resultat	424.211	0
Disponeret fra overført resultat	0	-69.447
<b>Disponeret i alt</b>	<b>6.924.211</b>	<b>-69.447</b>

**Balance 30. april**

<b>Aktiver</b>		
Note	2018	2017
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Grunde og bygninger	0	4.179.509
4 Investerings aktiver	140.000	140.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>140.000</u>	<u>4.319.509</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>140.000</u></b>	<b><u>4.319.509</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Andre tilgodehavender	2.106.600	12.200
Tilgodehavender i alt	<u>2.106.600</u>	<u>12.200</u>
Likvide beholdninger	<u>10.725.002</u>	<u>0</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>12.831.602</u></b>	<b><u>12.200</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>12.971.602</u></b>	<b><u>4.331.709</u></b>

**Balance 30. april**

<b>Passiver</b>		
Note	2018	2017
<b>Egenkapital</b>		
5 Virksomhedskapital	2.000.000	2.000.000
6 Overført resultat	275.139	-149.072
7 Foreslået udbytte for regnskabsåret	6.500.000	0
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>8.775.139</b>	<b>1.850.928</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
8 Hensættelser til udskudt skat	0	480.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>0</b>	<b>480.000</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
9 Gæld til realkreditinstitutter	0	840.765
Deposita	0	121.600
Langfristede gældsforpligtelser i alt	0	962.365
Gældsforpligtelser	862.349	35.400
Gæld til pengeinstitutter	0	960.580
Leverandører af varer og tjenesteydelser	83.760	5.000
Selskabsskat	853.358	0
Anden gæld	2.396.996	37.436
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4.196.463	1.038.416
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4.196.463</b>	<b>2.000.781</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>12.971.602</b>	<b>4.331.709</b>

**10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

## Noter

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	55.363	52.526
	<b>55.363</b>	<b>52.526</b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	853.358	0
Årets regulering af udskudt skat	-480.000	-19.350
	<b>373.358</b>	<b>-19.350</b>
	<u>30/4 2018</u>	<u>30/4 2017</u>
<b>3. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. maj 2017	7.094.481	7.094.481
Afgang i årets løb	-7.094.481	0
<b>Kostpris 30. april 2018</b>	<b>0</b>	<b>7.094.481</b>
Af- og nedskrivninger 1. maj 2017	-2.914.972	-2.831.060
Årets afskrivninger	0	-83.912
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	2.914.972	0
<b>Af- og nedskrivninger 30. april 2018</b>	<b>0</b>	<b>-2.914.972</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2018</b>	<b>0</b>	<b>4.179.509</b>
<b>4. Investerings aktiver</b>		
Kostpris 1. maj 2017	140.000	140.000
<b>Kostpris 30. april 2018</b>	<b>140.000</b>	<b>140.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2018</b>	<b>140.000</b>	<b>140.000</b>

## Noter

	30/4 2018	30/4 2017
<b>5. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. maj 2017	2.000.000	2.000.000
	<b>2.000.000</b>	<b>2.000.000</b>
<p>Aktiekapitalen består af 2.000 aktier a 1.000 kr. og multipla heraf. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.</p>		
<b>6. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. maj 2017	-149.072	-79.625
Årets overførte overskud eller underskud	424.211	-69.447
	<b>275.139</b>	<b>-149.072</b>
<b>7. Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>		
Udbytte for regnskabsåret	6.500.000	0
	<b>6.500.000</b>	<b>0</b>
<b>8. Hensættelser til udskudt skat</b>		
Hensættelser til udskudt skat 1. maj 2017	480.000	499.350
Udskudt skat af årets resultat	-480.000	-19.350
	<b>0</b>	<b>480.000</b>
<b>9. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	840.749	876.165
Heraf forfalder inden for 1 år	-840.749	-35.400
	<b>0</b>	<b>840.765</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	0	699.394
<b>10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<p>Selskabet har deponeret ejerpantebrev på i alt 1.019 t.kr. til sikkerhed for kreditforeningslån. Ejerpantebrevet giver pant i ovenstående grunde og bygninger.</p>		