

VAL Ejendomme A/S
Storegade 2, 6800 Varde

Årsrapport for
1. maj 2015 - 30. april 2016

CVR-nr. 79 32 24 15

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30/4 2016



Tue Bech-Hansen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæringer

Ledelsesberetning

- 4 Selskabsoplysninger
- 5 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. maj 2015 - 30. april 2016

- 6 Anvendt regnskabspraksis
- 9 Resultatopgørelse
- 10 Balance
- 12 Noter

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016 for VAL Ejendomme A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

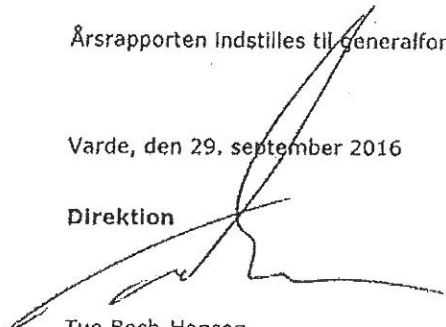
Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016.

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


Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

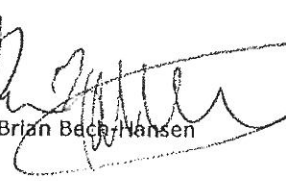
Varde, den 29. september 2016

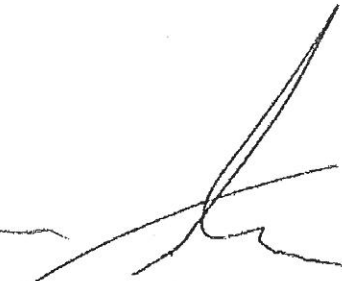
Direktion


Tue Bech-Hansen

Bestyrelse


Anja Koldrup Bech-Hansen


Brian Bech-Hansen


Tue Bech-Hansen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i VAL Ejendomme A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for VAL Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Esbjerg, den 29. september 2016

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Alexander Rasmussen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

VAL Ejendomme A/S
Storegade 2
6800 Varde

CVR-nr.: 79 32 24 15
Regnskabsår: 1. maj - 30. april
31. regnskabsår

Bestyrelse

Anja Loldrup Bech-Hansen
Brian Bech-Hansen
Tue Bech-Hansen

Direktion

Tue Bech-Hansen

Revision

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Edison Park 4
6715 Esbjerg N

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat efter skat udgør -109.715 kr. mod 6.855 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Selskabet har i regnskabsåret indgået betinget aftale om salg af bygning, med forventet overtagelse i foråret 2017. Såfremt aftalen gennemføres medfører det en betydelig fortjeneste i 2016/17.

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

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter lejeindtægter, ejendomsomkostninger og ekstrne 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 poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer 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 på 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 forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

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

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.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivitet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

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

Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Bruttotab	-1.059	170.728
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-93.040	-93.040
Driftsresultat	-94.099	77.688
1 Øvrige finansielle omkostninger	-46.266	-69.183
Resultat før skat	-140.365	8.505
2 Skat af årets resultat	30.650	-1.650
Årets resultat	-109.715	6.855
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	6.855
Disponeret fra overført resultat	-109.715	0
Disponeret i alt	-109.715	6.855

Balance 30. april

Aktiver		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
3 Grunde og bygninger		4.263.421	4.356.461
3 Produktionsanlæg og maskiner		140.000	140.000
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>4.403.421</u>	<u>4.496.461</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>4.403.421</u>	<u>4.496.461</u>
Omsætningsaktiver			
Andre tilgodehavender		18.740	31.158
Tilgodehavender i alt		<u>18.740</u>	<u>31.158</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>18.740</u>	<u>31.158</u>
Aktiver i alt		<u>4.422.161</u>	<u>4.527.619</u>

Balance 30. april

Passiver			
Note		2016	2015
Egenkapital			
4	Virksomhedskapital	2.000.000	2.000.000
5	Overført resultat	-79.625	30.090
	Egenkapital i alt	1.920.375	2.030.090
Hensatte forpligtelser			
6	Hensættelser til udskudt skat	499.350	530.000
	Hensatte forpligtelser i alt	499.350	530.000
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	876.196	909.885
	Deposita	121.600	121.600
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	997.796	1.031.485
	Kortfristet del af langfristet gæld	33.600	34.300
	Gæld til pengeinstitutter	952.253	887.921
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	5.000	5.000
	Anden gæld	13.787	8.823
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.004.640	936.044
	Gældsforpligtelser i alt	2.002.436	1.967.529
	Passiver i alt	4.422.161	4.527.619

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**9 Nærtstående parter**

Noter

	2016	2015
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	46.266	69.183
	46.266	69.183
2. Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	-30.650	1.650
	-30.650	1.650
3. Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	Produktionsanlæg og maskiner
Kostpris 1. maj 2015	7.094.481	140.000
Kostpris 30. april 2016	7.094.481	140.000
Af- og nedskrivninger 1. maj 2015	2.738.020	0
Årets afskrivninger	93.040	0
Af- og nedskrivninger 30. april 2016	2.831.060	0
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2016	4.263.421	140.000
4. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. maj 2015	2.000.000	2.000.000
	2.000.000	2.000.000
<p>Aktiekapitalen består af 2.000 aktier a 1.000 kr. og multipla heraf. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.</p>		
5. Overført resultat		
Overført resultat 1. maj 2015	30.090	23.235
Årets overførte overskud eller underskud	-109.715	6.855
	-79.625	30.090

Noter

	<u>30/4 2016</u>	<u>30/4 2015</u>
6. Hensættelser til udskudt skat		
Hensættelser til udskudt skat 1. maj 2015	530.000	528.350
Udskudt skat af årets resultat	-30.650	1.650
	<u>499.350</u>	<u>530.000</u>

7. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 30/4 2016</u>	<u>Gæld i alt 30/4 2015</u>
Gæld til realkreditinstitutter	33.600	740.582	909.796	944.185
Deposita	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>121.600</u>	<u>121.600</u>
	<u>33.600</u>	<u>740.582</u>	<u>1.031.396</u>	<u>1.065.785</u>

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerantebreve i grunde og bygninger på i alt 3.219 t.kr. til sikkerhed for kreditforeningslån og bankgæld. Den regnskabsmæssige værdi udgør 4.263 t.kr.

9. Nærtstående parter**Ejerforhold**

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

Tue Bech-Hansen, Sletten 86, 6800 Varde

Brian Bech-Hansen, Countryside Apartments, 1065 Sterling Avenue 219, Palainte, IL 600067, USA