

---

# Valeur Ejendomme ApS

**CVR-nr.: 40642242**

Gotlandsvej 13A  
8700 Horsens

Årsrapport  
1. januar 2025 - 31. december 2025

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**23/03/2026**

---

**Henrik Valeur Bisgård**  
**Dirigent**

---



**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

**Påtegninger**

Ledespåtegning

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

## Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

Valeur Ejendomme ApS  
Gotlandsvej 13A  
8700 Horsens

CVR-nr.: 40642242  
Regnskabsår: 01/01/2025 - 31/12/2025

**Revisor**

A/S REVISION HATTING REGISTRERET REVISIONSSELSKAB  
Storegade 37  
8700 Horsens  
DK Danmark  
CVR-nr.: 13737096  
P-enhed: 1000616365

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 1. januar 2025 - 31. december 2025 for Valeur Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 23/03/2026

## Direktion

Henrik Valeur Bisgård

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Valeur Ejendomme ApS

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Valeur Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskabet

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:

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. 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.

Hatting, den 23/03/2026

A/S REVISION HATTING REGISTRERET REVISIONSSELSKAB  
CVR-nr.: 13737096  
Niels Erik Jensen, mne472  
Registreret revisor, FSR

# Ledelsesberetning

## **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består af udlejning af fast ejendom.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående periode.

Den anvendte regnskabspraksis er i hovedtræk følgende:

### Rapporteringsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

### RESULTATOPGØRELSE

#### Nettoomsætning

Indtægter ved salg af tjenesteydelser, som primært består af indtægter fra udlejning af fast ejendom, indregnes som omsætning i takt med, at levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og hvis indtægter kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætning måles efter fradrag af alle former for afgivne rabatter. Ligeledes fratrækkes moms og afgifter mv. opkrævet af tredjemand.

#### Bruttofortjeneste/bruttotab

Posterne nettoomsætning, vareforbrug, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttofortjeneste/bruttotab.

#### Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste eller tab ved salg af anlægsaktiver.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til salg, administration mv.

#### Afskrivninger på materielle anlægsaktiver

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Materielle anlægsaktiver afskrives lineært over de enkelte aktivers forventede brugstid. Afskrivningsgrundlaget udgør kostprisen.

Aktivernes forventede brugstid udgør:

Bygninger: 5-50 år      Restværdi 0 %

Grunde afskrives ikke.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter- og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt låneomkostninger.

#### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og i

egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnes i egenkapitalen.

Den aktuelle skat beregnes med den for året gældende skattesats.

Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

## **BALANCEN**

### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger. Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab baseret på en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en gruppe af tilgodehavender er værdiforringet. Nedskrivning foretages til nettorealisationseværdi, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### **Likvider**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Selskabet hæfter som sambeskattet datterselskab for de øvrige sambeskattede selskabers selskabsskatter overfor skattemyndighederne.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder" eller "Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder".

Hensættelse til udskudt skat beregnes efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, bortset fra midlertidige forskelle, som opstår på anskaffelsestidspunktet for aktiver og forpligtelser, og som hverken påvirker resultatet eller den skattepligtige indkomst.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Rentebærende gæld måles efterfølgende til amortiseret kostpris opgjort på basis af den effektive rente. Låneomkostninger, herunder kurstab, indregnes som finansieringsomkostninger i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

## Resultatopgørelse 1. jan. 2025 - 31. dec. 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>657.184</b>	<b>553.635</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-164.275	-125.777
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>492.909</b>	<b>427.858</b>
Andre finansielle indtægter		0	233.984
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-27.638	-87.576
Andre finansielle omkostninger		-236.468	-292.112
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>228.803</b>	<b>282.154</b>
Skat af årets resultat		-49.575	-63.532
<b>Årets resultat</b>		<b>179.228</b>	<b>218.622</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		179.228	218.622
<b>I alt</b>		<b>179.228</b>	<b>218.622</b>

## Balance 31. december 2025

### Aktiver

	Note	2025	2024
		kr.	kr.
Investeringsejendomme		7.291.166	7.303.098
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>7.291.166</b>	<b>7.303.098</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>7.291.166</b>	<b>7.303.098</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		9.375	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	59.793
Andre tilgodehavender		0	390.773
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>9.375</b>	<b>450.566</b>
Likvide beholdninger		0	151.141
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>9.375</b>	<b>601.707</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>7.300.541</b>	<b>7.904.805</b>

## Balance 31. december 2025

### Passiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Registreret kapital mv.		40.000	40.000
Overført resultat		834.713	655.485
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>874.713</b>	<b>695.485</b>
Hensættelse til udskudt skat		162.643	114.415
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>162.643</b>	<b>114.415</b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.746.497	3.915.359
Gæld til banker		1.426.334	1.579.519
Gæld til tilknyttede virksomheder		105.000	105.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1</b>	<b>5.277.831</b>	<b>5.599.878</b>
Gæld til realkreditinstitutter		167.250	162.641
Gæld til banker		278.406	197.474
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.000	81.721
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		438.896	990.338
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		80.802	62.853
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>985.354</b>	<b>1.495.027</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>6.263.185</b>	<b>7.094.905</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>7.300.541</b>	<b>7.904.805</b>

## Noter

### 1. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	<b>Gæld i alt ultimo kr.</b>	<b>Afdrag næste år kr.</b>	<b>Langfristet andel kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
Prioritetsgæld	3.913.747	167.250	3.746.497	3.039.014
Gæld til banker	1.632.068	205.734	1.426.334	751.151
Gæld til tilknyttede virksomheder	105.000	0	105.000	105.000
	<b>5.650.815</b>	<b>372.984</b>	<b>5.277.831</b>	<b>3.895.165</b>

### 2. Oplysning om eventualforpligtelser

De samlede eventualforpligtelser udgør kr. 4.693.554.

Selskabet er sambeskattet med Valeur Finans ApS og Pulsure.dk ApS. Som sambeskattet selskab, der ikke er helejet, hæfter selskabet begrænset og subsidiært for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen.

### 3. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Den samlede pantsætning af aktiverne udgør pr. 31/12 2025 kr. 5.518.000.

Den bogførte værdi af pantsatte aktiver udgør pr. 31/12 2025 kr. 7.291.166.

### 4. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte	<b>2025</b>
	0