A/S Valuebuilding VIII

Danmarksvej 26, 8660 Skanderborg

CVR-nr. 42 58 81 21

Årsrapport 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21. maj 2025

Kim Kassow Feldt

Dirigent

Penneo dokumentnøgle: LIY09-67I6K-HJKXO-S7JU0-M91IQ-B2Y5B

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

Penneo dokumentnøgle: LIY09-67I6K-HJKXO-S7JU0-M91IQ-B2Y5B

Selskabsoplysninger

Selskab

A/S Valuebuilding VIII
Danmarksvej 26
8660 Skanderborg
CVR-nr.: 42 58 81 21
Hjemstedskommune: Skanderborg
3. regnskabsår: 01.01.2024 - 31.12.2024

Bestyrelse

Poul Østergaard Andersen, formand
Kim Kassow Feldt
Torben Skov Villadsen

Direktion

Kim Kassow Feldt

Revision

BDO
Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR nr. 20 22 26 70

Penneo dokumentnøgle: LIY09-67I6K-HJKXO-S7JU0-M91IQ-B2Y5B

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapport for 2024 for A/S Valuebuilding VIII.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultat.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skanderborg, den 7. maj 2025

Direktion

Kim Kassow Feldt

Bestyrelse

Poul Østergaard Andersen formand	Kim Kassow Feldt	Torben Skov Villadsen

Penneo dokumentnøgle: LIY09-67I6K-HJKXO-S7JU0-M91IQ-B2Y5B

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til aktionærerne i A/S Valuebuilding VIII

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/S Valuebuilding VIII for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 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 regnskabet. 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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Penneo dokumentnøgle: LIY09-67I6K-HJKXO-S7JU0-M91IQ-B2Y5B

Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet - fortsat

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 regnskabet, 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 regn-skabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet 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.

Penneo dokumentnøgle: LIY09-67I6K-HJKXO-S7JU0-M91IQ-B2Y5B

Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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.

Aarhus C, den 7. maj 2025

BDO
Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR nr. 20 22 26 70

Jeanette Staal
statsautoriseret revisor
mne18547

Penneo dokumentnøgle: LIY09-67I6K-HJKXO-S7JU0-M91IQ-B2Y5B

Ledelsesberetning

Aktivitet

Selskabets formål er at købe, eje og administrere tyske ejendomskommanditanparter direkte og udøve virksomhed i forbindelse hermed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et underskud på 797.471 kr.

Egenkapitalen udgør 5.533.183 kr. pr. 31. december 2024.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er fra balancedagen og frem til underskrivelsen af årsrapporten ikke indtruffet begivenheder, som ændrer på vurderingen af årsrapporten.

Forventet udvikling

Selskabet forventer positiv udvikling i de kommende år.

Penneo dokumentnøgle: LIY09-67I6K-HJKXO-S7JU0-M91IQ-B2Y5B

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsrapporten aflægges i danske kroner.

De anvendte regnskabs- og vurderingsmetoder er som følger:

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsel af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen når selskabet, som følge af en tidligere begivenhed, har en retslig eller faktisk forpligtelse og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen:

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens §32 er nettoomsætning ikke oplyst i årsrapporten.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter udlodninger fra kapitalandele samt ikke realiseret værdireguleringer på kapitalandele i tyske kommanditanpartsselskeber. Udlodninger indregnes, når der er erhvervet endelig ret til udlodningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration af selskabet.

Penneo dokumentnøgle: LIY09-67I6K-HJKXO-S7JU0-M91IQ-B2Y5B

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Finansielle poster

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

Skat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat.

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomster. Årets skattepligtige indkomster omfatter henholdsvis skattepligtig indkomst i Tyskland for tyske kapitalandele og skattepligtig inkomst i Danmark for selskabet.

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser samt ikke endeligt opgjorte og indberettede skattepligtige indkomster i Tyskland.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssigt underskud i tyske K/S investeringer, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser indenfor samme juridiske skatteenhed. Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige danske underskud indregnes ikke i balancen, da disse underskud ikke forventes at kunne udnyttes.

Selskabet er ikke underlagt international sambeskatning med kapitalandelene i Tyskland.

Balancen:

Finansielle anlægsaktiver

Andre kapitalandele (anparter) i tyske kommanditselskaber måles til børskurs. I det omfang en tilnærmet dagsværdi ikke kan opgøres pålideligt måles anparterne i tyske kommanditselskaber til kostpris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse til tab. Nedskrivninger opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Penneo dokumentnøgle: LIY09-67I6K-HJKXO-S7JU0-M91IQ-B2Y5B

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, henholdsvis balancedagens kurs, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Penneo dokumentnøgle: LIY09-67I6K-HJKXO-S7JU0-M91IQ-B2Y5B

Resultatopgørelse

	Note	2024	2023
Bruttoresultat		**-851.116**	**-1.024.227**
Resultat af ordinær primær drift		**-851.116**	**-1.024.227**
Finansielle indtægter		72	0
Finansielle omkostninger		-57.030	-59.575
Resultat før skat		**-908.074**	**-1.083.802**
Skat af årets resultat	1	110.603	143.881
Årets resultat		**-797.471**	**-939.921**
Forslag til resultatdisponering:			
Overført resultat		-797.471	-939.921
		-797.471	**-939.921**

Penneo dokumentnøgle: LIY09-67I6K-HJKXO-S7JU0-M91IQ-B2Y5B

Balance

	Note	2024	2023
Aktiver			
Andre værdipapirer og kapitalandele	2	5.973.284	6.917.108
Finansielle anlægsaktiver i alt		**5.973.284**	**6.917.108**
Anlægsaktiver i alt		**5.973.284**	**6.917.108**
Udskudt skatteaktiv		390.104	240.628
Andre tilgodehavender		0	78.022
Likvide beholdninger		10.280	14.708
Omsætningsaktiver i alt		**400.384**	**333.358**
Aktiver i alt		**6.373.668**	**7.250.466**
Passiver			
Aktiekapital		500.000	500.000
Overført resultat		5.033.183	5.830.654
Egenkapital i alt		**5.533.183**	**6.330.654**
Bankgæld		740.258	810.914
Selskabsskat		69.789	88.841
Kreditorer		28.500	17.557
Øvrige gældsforpligtelser		1.938	2.500
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		**840.485**	**919.812**
Gældsforpligtelser i alt		**840.485**	**919.812**
Passiver i alt		**6.373.668**	**7.250.466**
Eventualforpligtelser og ejerforhold	3		
Medarbejderforhold	4		

Penneo dokumentnøgle: LIY09-67I6K-HJKXO-S7JU0-M91IQ-B2Y5B

Egenkapitalopgørelse

	Aktie-kapital	Overført resultat	I alt
Saldo primo	500.000	5.830.654	6.330.654
Forslag til resultatdisponering		-797.471	-797.471
Saldo ultimo	**500.000**	**5.033.183**	**5.533.183**

Den hertil svarende aktiekapital udgør
500 aktier a 1.000 kr.

Penneo dokumentnøgle: LIY09-67I6K-HJKXO-S7JU0-M91IQ-B2Y5B

Noter

		2024	2023
1	**Skat af årets resultat**		
	Årets aktuelle skat	-38.873	-51.967
	Regulering af udskudt skat	149.476	195.848
		110.603	**143.881**
2	**Andre værdipapirer og kapitalandele**		
	Anparter		
	Kostpris 01.01	8.437.666	8.437.666
	Tilgang	733	0
	Kostpris 31.12	**8.438.399**	**8.437.666**
	Værdireguleringer 01.01	-1.520.558	-282.973
	Årets dagsværdireguleringer	-944.557	-1.237.585
	Værdiregulering 31.12	**-2.465.115**	**-1.520.558**
	Regnskabsmæssig værdi 31.12	**5.973.284**	**6.917.108**

	Børsnoterede tyske kapital-anparter
Dagsværdi 31.12.2024	5.973.284
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen	-944.557

3 Eventualforpligtelser og ejerforhold

Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter som kommanditist for eventuelle ekstraindbetalinger, som de enkelte ejendomskommanditselskaber måtte kræve i henhold til deres vedtægter. Selskabet er ikke bekendt med krav om ekstraindbetalinger.

4	**Medarbejderforhold**		
	Antal beskæftiget i gennemsnit:	1	1

Penneo dokumentnøgle: LIY09-67I6K-HJKXO-S7JU0-M91IQ-B2Y5B

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Kim Kassow Feldt
Direktør
Serienummer: 948075e0-79eb-4138-adc5-0a75fb08db70
IP: 91.133.xxx.xxx
2025-05-12 11:51:00 UTC

Kim Kassow Feldt
Bestyrelsesmedlem
Serienummer: 948075e0-79eb-4138-adc5-0a75fb08db70
IP: 91.133.xxx.xxx
2025-05-12 11:51:00 UTC

Torben Skov Villadsen
Bestyrelsesmedlem
Serienummer: d010f9b3-010b-4faf-b162-944141992838
IP: 85.218.xxx.xxx
2025-05-12 12:10:22 UTC

Poul Østergaard Andersen
Bestyrelsesformand
Serienummer: 0d3ec877-8fa8-4b0c-a8da-6c9e80933711
IP: 62.107.xxx.xxx
2025-05-13 07:32:12 UTC

Jeanette Staal
Revisor
Serienummer: 3f381f30-5639-4b79-9b4f-348865255504
IP: 77.243.xxx.xxx
2025-05-13 07:47:46 UTC

Kim Kassow Feldt
Dirigent
Serienummer: 948075e0-79eb-4138-adc5-0a75fb08db70
IP: 91.133.xxx.xxx
2025-05-21 11:23:52 UTC

Penneo dokumentnøgle: LIY09-67I6K-HJKXO-S7JU0-M91IQ-B2Y5B

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptofrafiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt
Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskriveres digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.