

Value Added ApS

Dronningemarken 10
2820 Gentofte

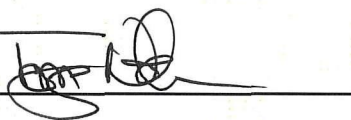
CVR-nr. 29 20 99 60

Årsrapport 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
virksomhedens ordinære generalforsamling den

20. marts 2018

Tonny Nielsen
dirigent



Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Virksomhedsoplysninger	5
Beretning	6
Årsregnskab 1. januar – 31. december	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

Value Added ApS
Årsrapport 2017
CVR-nr. 29 20 99 60

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Value Added ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 20. marts 2018
Direktion:


Tonny Nielsen



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Value Added ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Value Added ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017, 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 virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 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 virksomheden 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 virksomhedens 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 virksomheden, 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

— 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.



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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 virksomheden 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 bl.a. 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.

København, den 20. marts 2018

KPMG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 25 57 81 98


Michael Tuborg
statsaut. revisor
MNE-nr. 24621

Value Added ApS
Årsrapport 2017
CVR-nr. 29 20 99 60

Ledelsesberetning

Virksomhedsoplysninger

Value Added ApS
Dronningemarken 10
2820 Gentofte

CVR-nr: 29 20 99 60
Stiftet: 15. december 2005
Regnskabsåret: 1. januar – 31. december

Direktion

Tonny Nielsen

Revision

KPMG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Dampfærgevej 28
2100 København Ø

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed ved investering i fast ejendom og værdipapirer, herunder i ejendomsaktieselskaber, samt rådgivning og konsulentvirksomhed vedrørende fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på 10.313 tkr. Selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på 12.214 tkr.

Resultat for 2017 anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Resultatopgørelse

tkr.	Note	2017	2016
Bruttofortjeneste		<u>309</u>	<u>194</u>
Resultat af primær drift		<u>309</u>	<u>194</u>
Indtægter fra kapitalandele i tilknyttede virksomheder		19	-57
Finansielle indtægter	2	10.477	2.079
Finansielle omkostninger	3	<u>-441</u>	<u>-816</u>
Resultat før skat		<u>10.364</u>	<u>1.400</u>
Skat af årets resultat		<u>-51</u>	<u>-522</u>
Årets resultat		<u><u>10.313</u></u>	<u><u>878</u></u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført overskud		<u>10.313</u>	<u>878</u>
		<u><u>10.313</u></u>	<u><u>878</u></u>

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Balance

tkr.	Note	2017	2016
AKTIVER			
Anlægsaktiver			
Finansielle anlægsaktiver			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		4.285	4.266
Andre værdipapirer og kapitalandele		7.720	9.805
		<u>12.005</u>	<u>14.071</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>12.005</u>	<u>14.071</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Udskudt skatteaktiv		4	54
Andre tilgodehavender		1.766	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		462	451
		<u>2.232</u>	<u>505</u>
Likvide beholdninger		<u>9.473</u>	<u>661</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>11.705</u>	<u>1.166</u>
AKTIVER I ALT		<u>23.710</u>	<u>15.237</u>

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Balance

tkr.	Note	2017	2016
PASSIVER			
Egenkapital			
Virksomhedskapital		125	125
Overført resultat		12.089	1.776
Egenkapital i alt		12.214	1.901
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til kreditinstitutter	4	9.434	9.434
		<u>9.434</u>	<u>9.434</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Anden gæld		2.062	320
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		0	3.582
		<u>2.062</u>	<u>3.902</u>
Gældsforpligtelser i alt		11.496	13.336
PASSIVER I ALT		23.710	15.237
		<u><u>23.710</u></u>	<u><u>15.237</u></u>
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2017	125	1.776	1.901
Overført via resultatdisponering	<u>0</u>	<u>10.313</u>	<u>10.313</u>
Egenkapital 31. december 2017	<u>125</u>	<u>12.089</u>	<u>12.214</u>

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Value Added ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Bruttofortjeneste

Selskabet har under henvisning til årsregnskabslovens § 32 valgt udelukkende at præsentere bruttofortjeneste.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration mv.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder årets nettoomsætning fratrukket direkte omkostninger knyttet hertil samt andre eksterne omkostninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Udbytte fra kapitalandele i tilknyttede virksomheder, der måles til kostpris, indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Skat af årets resultat

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.

Balance

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger nettorealiseringsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele, der indgår under finansielle anlægsaktiver, består af noterede anparter, der af ledelsen anses som anlægsbeholdning. Kapitalandelene måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes under henholdsvis "finansielle indtægter" og "finansielle omkostninger".

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunkt for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for korrektioner af skat vedrørende tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på baggrund af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris ved anvendelse af den effektive rentes metode, så forskellen mellem kostprisen og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden sammen med renteomkostninger.

Øvrige gældsforpligtelser måles amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

2 Finansielle indtægter

tkr.	2017	2016
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	11	12
Urealiserede kursgevinster på andre værdipapirer og kapitalandele	916	1.092
Realiserede kursgevinster på andre værdipapirer og kapitalandele	1.000	675
Andre finansielle indtægter	8.550	300
	<u>10.477</u>	<u>2.079</u>

3 Finansielle omkostninger

Renteomkostninger til virksomhedsdeltagere og ledelse	0	82
Andre finansielle omkostninger	441	734
	<u>441</u>	<u>816</u>

4 Langfristede gældsforpligtelser

Langfristet gæld til kreditinstitutter		
Forfald 1-5 år	9.434	9.434
	<u>9.434</u>	<u>9.434</u>

5 Eventualforpligtelser

Selskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskattede danske tilknyttede virksomheder. Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af kildeskatter og selskabsskatter.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for anden gæld og bankgæld er håndpantset alle kommanditandele i Commercial Real Estate Denmark P/S, samt det pantsattes afkast. Sikkerhed er endvidere stillet af tredjemand.