

# Value Added ApS

Hjemstedsadresse: Dronningemarken 10, 2820 Gentofte

CVR-nummer 29 20 99 60

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. maj 2016

---

Tonny Nielsen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter til årsrapporten	11

## Selskabsoplysninger

Selskabet	Value Added ApS Dronningemarken 10 2820 Gentofte
Direktion	Tonny Nielsen
Revision	Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s Kongevejen 3 3000 Helsingør
Stiftelsesdato	15. marts 2005
Regnskabsår	1. januar - 31. december

## Ledelsesberetning

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

### Udvikling i regnskabsåret

Selskabets resultat er i overensstemmelse med forventningerne.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for Value Added ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gentofte, den 24. maj 2016.

Direktion

Tonny Nielsen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Value Added ApS:

Vi har opstillet årsregnskabet for Value Added ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Helsingør, den 24. maj 2016  
Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s  
Kongevejen 3, 3000 Helsingør - CVR nummer 33 24 17 63

Jesper Fenger Smidt  
statsautoriseret revisor

Martin Schjørring Greve  
statsautoriseret revisor

## Regnskabspraksis

### Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Value Added ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Under henvisning til Årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

## Regnskabspraksis

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjenesten

Bruttofortjenesten indeholder årets nettoomsætning fratrukket hertil medgået direkte omkostninger samt fradrag af andre eksterne omkostninger.

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

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og tab vedrørende værdipapirer. Udbytte fra kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

### Balancen

#### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat og fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssige indre værdi indregnes til nul kr. og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomhedens underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien med fradrag af afskrivninger på goodwill.



## Regnskabspraksis

### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele opført under finansielle anlægsaktiver omfatter kapitalandele i P/S, der måles til indre værdi på balancedagen samt unoterede aktier/instrumenter der optages til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes under "Finansielle indtægter" og "Finansielle omkostninger".

### Tilgodehavender

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

### Likvider

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### 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 generalforsamlingen.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen under "Skyldig selskabsskat" eller "Tilgodehavende selskabsskat".

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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 nettorealisationsværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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 i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2015	2014
Bruttofortjeneste	149.716	158.553
2 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-94.315	-85.744
Finansielle indtægter	2.750.243	2.013.042
Finansielle omkostninger	621.172	1.789.902
Resultat før skat	2.184.472	295.949
1 Skat af årets resultat	0	0
Årets resultat	2.184.472	295.949
Resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført til overført resultat	2.184.472	295.949
Disponeret	2.184.472	295.949

## Balance 31. december

## Aktiver

Note	2015	2014
2 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	322.770	417.085
Andre værdipapirer og kapitalandele	11.425.000	12.725.039
Finansielle anlægsaktiver	11.747.770	13.142.124
Anlægsaktiver	11.747.770	13.142.124
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	438.696	38.696
Udskudt skatteaktiv	576.000	576.000
Andre tilgodehavender	2.697	5.392
Tilgodehavender	1.017.393	620.088
Likvide beholdninger	3.739.401	371.556
Omsætningsaktiver	4.756.794	991.644
Aktiver i alt	16.504.564	14.133.768

## Balance 31. december

## Passiver

Note	2015	2014
Selskabskapital	125.000	125.000
Overført resultat	897.915	-1.286.557
3 Egenkapital	1.022.915	-1.161.557
4 Langfristet gæld til kreditinstitutter i øvrigt	15.184.630	14.959.380
Langfristet gæld	15.184.630	14.959.380
Anden gæld	297.019	335.945
Kortfristet gæld	297.019	335.945
Gæld i alt	15.481.649	15.295.325
Passiver i alt	16.504.564	14.133.768
5 Eventualforpligtelser		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## Noter til årsrapporten

	2015	2014
1 Skat af årets resultat		
Aktuel skat af årets resultat	0	0
Ændring af hensættelse til udskudt skat	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>

### 2 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Anskaffelsessum 1. januar	1.000.000
Årets tilgang	0
Årets afgang	0
Anskaffelsessum 31. december	<u>1.000.000</u>
Værdireguleringer 1. januar	-582.915
Årets resultat og værdireguleringer	-94.315
Værdireguleringer 31. december	<u>-677.230</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>322.770</u>

Kapitalandele kan specificeres således:

100% af selskabskapitalen på kr. 1.000.000 i VA Real Estate ApS, Dronningemarken 10, 2820 Gentofte

### 3 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte
Egenkapital 1. januar	125.000	-1.286.557	0
Udbetalt udbytte	0	0	0
Årets resultat	0	2.184.472	0
Egenkapital 31. december	<u>125.000</u>	<u>897.915</u>	<u>0</u>

Selskabskapitalen består af 125.000 anparter af kr. 1. Selskabskapitalen har været uændret de foregående 4 regnskabsår.

## Noter til årsrapporten

	2015	2014
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
4 Langfristet gæld til kreditinstitutter i øvrigt		
Forfald efter 5 år	0	0
Forfald 1-5 år	15.184.630	14.959.380
Forfald inden 1 år	0	0
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
	<u>15.184.630</u>	<u>14.959.380</u>

### 5 Eventualforpligtelser

Selskabet fungerer som administrationselskab 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 kommandiandele i API Property Fund Denmark P/S samt det pantsattes afkast. Sikkerhed er endvidere stillet af tredjemand.