

Value Added ApS

Dronningemarken 10  
2820 Gentofte

CVR-nr. 29 20 99 60

**Årsrapport for 1. januar – 31. december 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
virksomhedens ordinære generalforsamling den

28. april 2017

Tonny Nielsen  
dirigent

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Tonny Nielsen', is written over a horizontal line. The signature is stylized and somewhat cursive.

## Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Virksomhedsoplysninger	6
Beretning	7
Årsregnskab 1. januar – 31. december	
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

## Ledelsespåtegning

Direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Value Added ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016.

Det er direktionens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gentofte, den 28. april 2017  
Direktion:

  
Tonny Nielsen



## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

**Til kapitalejeren i Value Added ApS**

### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Value Added ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016, 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 2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016 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.



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### 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.
- 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,



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 28. april 2017

**KPMG**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 25 57 81 98

Henrik O. Larsen  
statsaut. revisor

**Value Added ApS**  
Årsrapport 2016  
CVR-nr. 29 20 99 60

## **Ledelsesberetning**

### **Virksomhedsoplysninger**

Value Added ApS  
Dronningemarken 10  
2820 Gentofte

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

#### **Direktion**

Tonny Nielsen

#### **Revision**

KPMG  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Dampfærgevej 28  
2100 København Ø

#### **Generalforsamling**

Ordinær generalforsamling afholdes 28. april 2017 på selskabets adresse.

## **Ledelsesberetning**

### **Beretning**

#### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

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

#### **Udvikling i regnskabsåret**

Årets 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.



## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Resultatopgørelse

	Note	2016	2015
<b>Bruttofortjeneste</b>		<u>193.747</u>	<u>149.716</u>
<b>Resultat af primær drift</b>		<u>193.747</u>	<u>149.716</u>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		-56.995	-94.315
Finansielle indtægter	2	2.079.091	2.750.243
Finansielle omkostninger	3	<u>-815.857</u>	<u>-621.172</u>
<b>Resultat før skat</b>		<u>1.399.986</u>	<u>2.184.472</u>
Skat af årets resultat	4	<u>-521.933</u>	<u>0</u>
<b>Årets resultat</b>		<u><u>878.053</u></u>	<u><u>2.184.472</u></u>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>878.053</u>	<u>2.184.472</u>
		<u><u>878.053</u></u>	<u><u>2.184.472</u></u>

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Balance

	Note	2016	2015
<b>AKTIVER</b>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		4.265.775	322.770
Andre værdipapirer og kapitalandele		9.804.591	11.425.000
		<u>14.070.366</u>	<u>11.747.770</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>14.070.366</u>	<u>11.747.770</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		450.696	438.696
Andre tilgodehavender		0	2.697
Udskudt skatteaktiv		54.067	576.000
		<u>504.763</u>	<u>1.017.393</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>661.278</u>	<u>3.739.401</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>1.166.041</u>	<u>4.756.794</u>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<u>15.236.407</u>	<u>16.504.564</u>

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Balance

	Note	2016	2015
<b>PASSIVER</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		1.775.968	897.915
<b>Egenkapital i alt</b>		<u>1.900.968</u>	<u>1.022.915</u>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til kreditinstitutter	5	9.434.130	15.184.630
		<u>9.434.130</u>	<u>15.184.630</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		3.581.753	0
Anden gæld		319.556	297.019
		<u>3.901.309</u>	<u>297.019</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u>13.335.439</u>	<u>15.481.649</u>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<u>15.236.407</u>	<u>16.504.564</u>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Egenkapitalopgørelse

	<u>Aktiekapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2016	125.000	897.915	1.022.915
Overført via resultatdisponering	<u>0</u>	<u>878.053</u>	<u>878.053</u>
Egenkapital 31. december 2016	<u>125.000</u>	<u>1.775.968</u>	<u>1.900.968</u>

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Value Added ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg fra højere regnskabsklasser.

Metode for måling af kapitalandele i tilknyttede virksomheder er ændret fra indre værdis metode til kostprismetoden. Ændringen af regnskabspraksis har ingen effekt på egenkapital eller årets resultat for 2015 eller 2016.

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

Herudover er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til tidligere år.

### Resultatopgørelse

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder årets nettoomsætning fratrukket direkte omkostninger knyttet hertil samt 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 indeholder renter og kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer og indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Udbytte fra kapitalandele i tilknyttede virksomheder 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.

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Balance

#### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

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

#### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele, der indgår under finansielle anlægsaktiver, består af unoterede anpartar, der af ledelsen anses som anlægsbeholdning. Kapitalandelene måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes under "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.

#### Likvide beholdninger

Likvider omfatter likvide beholdninger.

### Egenkapital

#### Udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

#### Skyldig skat 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 gælds metode 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.

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### 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 til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

#### 2 Finansielle indtægter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	12.000	0
Kursgevinster på værdipapirer, der måles til dagsværdi	1.767.091	2.449.961
Andre finansielle indtægter	<u>300.000</u>	<u>300.242</u>
	<u>2.079.091</u>	<u>2.750.243</u>

#### 3 Finansielle omkostninger

Renteomkostninger til virksomhedsdeltagere og ledelse	81.753	0
Andre finansielle omkostninger	<u>734.104</u>	<u>621.172</u>
	<u>815.857</u>	<u>621.172</u>

#### 4 Skat af årets resultat

Årets regulering af udskudt skat	<u>521.933</u>	<u>0</u>
	<u>521.933</u>	<u>0</u>

#### 5 Langfristet gæld til kreditinstitutter i øvrigt

Forfald 1-5 år	<u>9.434.130</u>	<u>15.184.630</u>
	<u>9.434.130</u>	<u>15.184.630</u>

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Noter

#### 6 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.

#### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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