

VA Real Estate ApS

Dronningemarken 10
2820 Gentofte

CVR-nr. 32 94 01 61

Årsrapport for 1. januar – 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
virksomhedens ordinære generalforsamling den

20. marts 2019


Tonny Nielsen
dirigent

Indhold

Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Virksomhedsoplysninger	4
Beretning	5
Årsregnskab 1. januar – 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

VA Real Estate ApS
Årsrapport 2018
CVR-nr. 32 94 01 61

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for VA Real Estate ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

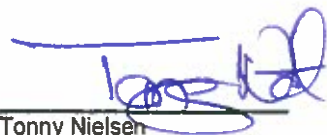
Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gentofte, den 20. marts 2019

Direktion:



Tonny Nielsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i VA Real Estate ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for VA Real Estate ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018 på grundlag af virksomhedens bogføring og øvrige oplysninger, som I har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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

Vi har anvendt vores ekspertise i regnskab og regnskabsaflæggelse til at assistere jer med udarbejdelsen og præsentationen af 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 jeres 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, I har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 20. marts 2019

KPMG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 25 57 81 98



Michael Tuborg
statsaut. revisor
mne24621

VA Real Estate ApS
Årsrapport 2018
CVR-nr. 32 94 01 61

Ledelsesberetning

Virksomhedsoplysninger

VA Real Estate ApS
Dronningemarken 10
2820 Gentofte

CVR-nr: 32 94 01 61
Stiftet: 27. maj 2010
Regnskabsåret: 1. januar – 31. december

Direktion

Tonny Nielsen

Revision

KPMG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Dampfærgevej 28
2100 København Ø

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 20. marts 2019 på selskabets adresse.

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er at drive virksomhed med investering og udlejning af fast ejendom, besiddelse af ejerandele i tilsvarende virksomhed samt anden virksomhed, der er naturlig i forbindelse hermed.

Årets resultat

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på 1.010 tkr. Selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på 1.296 tkr.

Årets resultat er påvirket af gevinst ved salg af grunde og bygninger. Resultatet 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	2018	2017
Bruttofortjeneste		1.290	236
Af- og nedskrivninger		<u>-71</u>	<u>-105</u>
Resultat af primær drift		1.219	131
Finansielle omkostninger	2	<u>-121</u>	<u>-113</u>
Resultat før skat		1.098	18
Skat af årets resultat		<u>-88</u>	<u>2</u>
Årets resultat		<u>1.010</u>	<u>20</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>1.010</u>	<u>20</u>
		<u>1.010</u>	<u>20</u>

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Balance

tkr.	Note	2018	2017
AKTIVER			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver	3		
Grunde og bygninger		<u>3.195</u>	<u>4.865</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>3.195</u>	<u>4.865</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender		2.881	12
Udskudt skatteaktiv		<u>0</u>	<u>29</u>
		<u>2.881</u>	<u>41</u>
Likvide beholdninger		<u>565</u>	<u>691</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>3.446</u>	<u>732</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>6.641</u></u>	<u><u>5.597</u></u>

Arsregnskab 1. januar – 31. december

Balance

tkr.	Note	2018	2017
PASSIVER			
Egenkapital			
Virksomhedskapital		1.000	1.000
Overført resultat		296	-714
Egenkapital i alt		1.296	286
Hensatte forpligtelser			
Hensættelser til udskudt skat		59	0
Hensatte forpligtelser i alt		59	0
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til kreditinstitutter	4	2.137	4.640
Deposita		93	140
		2.230	4.780
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		2.503	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		69	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		474	462
Anden gæld		10	69
		3.056	531
Gældsforpligtelser i alt		5.286	5.311
PASSIVER I ALT		6.641	5.597
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Egenkapitalopgørelse

tkr.	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	1.000	-714	286
Overført via resultatdisponering	<u>0</u>	<u>1.010</u>	<u>1.010</u>
Egenkapital 31. december 2018	<u>1.000</u>	<u>296</u>	<u>1.296</u>

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for VA Real Estate ApS for 2018 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 bruttoresultat. Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter og rykkergebyrer og indregnes i det regnskabsår, det vedrører.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat af årets resultat

Modervirksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra overtagelsesdatoen.

Modervirksomheden er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Grunde og bygninger	50 år
---------------------	-------

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Tab og gevinst indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsudgifter.

Der afskrives ikke på grunde.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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 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.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

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

2 Finansielle omkostninger

tkr.	2018	2017
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	12	11
Andre finansielle omkostninger	109	102
	<u>121</u>	<u>113</u>

3 Materielle anlægsaktiver

tkr.	Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2018	5.684
Afgang i årets løb	-1.869
Kostpris 31. december 2018	<u>3.815</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018	-819
Årets afskrivninger	-71
Tbf. ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	270
Af- og nedskrivninger 31. december 2018	<u>-620</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	<u>3.195</u>

4 Langfristede gældsforpligtelser

tkr.	2018	2017
Gæld til kreditinstitutter		
Forfald efter 5 år	2.137	4.640
	<u>2.137</u>	<u>4.640</u>

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Selskabet indgår i sambeskatning med Value Added ApS og hæfter derfor solidarisk for afregning af selskabsskatten.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i grunde og bygninger. Pr. 31. december 2018 udgør den regnskabsmæssige værdi af pantsatte grunde og bygninger 3.195 tkr.