

VA Real Estate ApS

Dronningemarken 10
2820 Gentofte

CVR-nr. 32 94 01 61

Årsrapport 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 'TN', is written over a horizontal line. The signature is contained within a rectangular box.

Indhold

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

Ledespåtegning

Direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for VA Real Estate ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Bestyrelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt

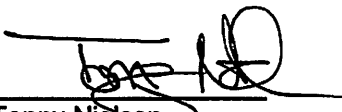
Det er direktionens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Det er endvidere direktionens opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og for selskabets finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gentofte 28. april 2017

Direktion:



Tonny Nielsen

Generalforsamlingen har besluttet at årsregnskabet for det kommende år ikke skal revideres



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 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som de har tilvejebragt.

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.

København 28. april 2017

KPMG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 57 81 98

Henrik O. Larsen
statsaut. revisor

VA Real Estate ApS
Årsrapport 2016
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 28. april 2017 på selskabets adresse.

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er at drive virksomhed med investering og udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

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
Bruttofortjeneste		185.631	263.843
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-105.146	-105.146
Resultat af primær drift		80.485	158.697
Finansielle indtægter		0	2.157
Finansielle omkostninger		-113.280	-230.969
Resultat før skat		-32.795	-70.115
Skat af årets resultat		-24.200	-24.200
Årets resultat		-56.995	-94.315
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-56.995	-94.315
		-56.995	-94.315

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Balance

	Note	2016	2015
AKTIVER			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Grunde og bygninger	2	<u>4.970.490</u>	<u>5.075.636</u>
		<u>4.970.490</u>	<u>5.075.636</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>4.970.490</u>	<u>5.075.636</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender		24.585	11.012
Udskudt skatteaktiv		<u>57.200</u>	<u>81.400</u>
		<u>81.785</u>	<u>92.412</u>
Likvide beholdninger		<u>485.091</u>	<u>449.500</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>566.876</u>	<u>541.912</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>5.537.366</u></u>	<u><u>5.617.548</u></u>

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Balance

	Note	2016	2015
PASSIVER			
Egenkapital			
Selskabskapital		1.000.000	1.000.000
Overført resultat		-734.224	-677.229
Egenkapital i alt		<u>265.776</u>	<u>322.771</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til kreditinstitutter	3	<u>4.640.000</u>	<u>4.640.000</u>
		<u>4.640.000</u>	<u>4.640.000</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Gæld til tilknyttede virksomheder		450.696	438.696
Anden gæld		<u>180.894</u>	<u>216.081</u>
		<u>631.590</u>	<u>654.777</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>5.271.590</u>	<u>5.294.777</u>
PASSIVER I ALT		<u>5.537.366</u>	<u>5.617.548</u>
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Egenkapitalopgørelse

	<u>Aktiekapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2016	1.000.000	-677.229	322.771
Overført via resultatdisponering	<u>0</u>	<u>-56.995</u>	<u>-56.995</u>
Egenkapital 31. december 2016	<u>1.000.000</u>	<u>-734.224</u>	<u>265.776</u>

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for VA Real Estate ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg fra højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

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

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 vedrørende reklame, administration mv.

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

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.

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

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Tab og gevinst indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsudgifter.

Tilgodehavender

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

Likvider beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Egenkapital

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.

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.

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.

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

2 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2016	5.684.800
Kostpris 31. december 2016	5.684.800
Afskrivninger 1. januar 2016	-609.164
Årets afskrivninger	-105.146
Afskrivninger 31. december 2016	-714.310
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	4.970.490

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

3 Kreditinstitutter i øvrigt

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Forfald efter 5 år	4.340.000	4.340.000
Forfald 1-5 år	<u>300.000</u>	<u>300.000</u>
	<u>4.640.000</u>	<u>4.640.000</u>

4 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Value Added ApS som administrationsselskab samt med øvrige danske tilknyttede virksomheder. Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af kildeskatter og selskabsskatter.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Regnskabsmæssig værdi af pantsatte ejendomme 4.970.490 kr.