

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2019

VA REAL ESTATE APS

Dronningemarken 10

2820 Gentofte

CVR-nr. 32 94 01 61

Godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling,
den 16/3 2020

Tonny Nielsen
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsesberetning mv.	
Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Påtegninger	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring på opstilling af årsregnskab udarbejdet efter Årsregnskabsloven	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5-8
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2019	9
Balance pr. 31. december 2019	10-11
Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2019	12
Noter	13-15

Selskab

VA Real Estate ApS
Dronningemarken 10
2820 Gentofte

CVR-nr. 32 94 01 61

Hjemsted: Gentofte

Direktion

Tonny Nielsen

Revision

inforevision
statsautoriseret revisionsaktieselskab
Buddingevej 312
2860 Søborg
CVR-nr. 19263096

Sten Pedersen, statsautoriseret revisor

Væsentligste aktiviteter

VA Real Estate ApS' hovedaktivitet har i lighed med tidligere år været 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.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et underskud på 72 t.kr. Selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på 1.223 t.kr.

Resultatet anses for utilfredsstillende.

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2019 for VA Real Estate 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Ledelsen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gentofte, den 13. marts 2020

I direktionen

Tonny Nielsen
Direktør

Til den daglige ledelse i VA Real Estate ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for VA Real Estate ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 Ethiske 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.

Søborg, den 13. marts 2020

inforevision
statsautoriseret revisionsaktieselskab
(CVR-nr. 19263096)

Sten Pedersen
statsautoriseret revisor
mne23408

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning samt almindeligt anerkendt regnskabspraksis.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægterne indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

Bruttofortjeneste

Selskabet har foretaget et sammendrag af posterne "nettoomsætning", andre driftsindtægter samt "eksterne omkostninger".

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter og rykkergebyr og indregnes i det regnskabsår det vedrører.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder avance ved salg af anlægsaktiver.

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter direkte- salgs- og administrationsomkostninger.

Andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renter, realiserede og urealiserede valutakursfortjenester og -tab.

Skat af årets resultat og selskabsskat

Skat af årets resultat udgør 22 % af det regnskabsmæssige resultat korrigeret for ikke indkomstskattepligtige og ikke fradragsberettigede poster.

Skat af årets resultat er sammensat af den forventede skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for årets forskydning i udskudt skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændring i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernselskaber med Value Added ApS som administrationselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles mellem koncernselskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster efter selskabsskattelovens regler om fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud.

Sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede selskaber, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som sambeskatningsbidrag under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

BALANCEN

Balancen er opstillet i kontoform.

AKTIVER**Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. 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.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er væsentlig forskellig.

Afskrivninger påbegyndes, når aktiverne er klar til ibrugtagning. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende forventninger til brugstid og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Grunde og bygninger	50 år	20%

Fortjeneste og tab ved salg eller udrangering er medtaget i resultatopgørelsen under bruttofortjeneste.

Værdiforringelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved de normale afskrivninger. Hvis dette er tilfældet, foretages der nedskrivning af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver til lavere genindvindingsværdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af forventet nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdi opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Årets nedskrivninger indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.

Tilgodehavender

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

PASSIVER**Egenkapital**

Ledelsens forslag til udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Hensættelser til udskudt skat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode. Der er hensat til udskudt skat med 22 % af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser og under hensyntagen til henholdsvis den planlagte anvendelse af aktivet og afvikling af forpligtelsen. Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat, såfremt det er sandsynligt, at underskuddene kan udnyttes.

Udskudte skatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi, hvorved de indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med i en overskuelig fremtid, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Udskudte skatteaktiver som ikke forventes udnyttet inden for en kortere årrække, er noteoplyst under eventualaktiver.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger og andre omkostninger direkte foranlediget af lånefremskaffelsen. I de efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
BRUTTOFORTJENESTE	3.821	1.289.944
3 Af- og nedskr. på materielle og immaterielle anlægsaktiver	<u>-53.715</u>	<u>-70.573</u>
RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	-49.894	1.219.371
1 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-118.427</u>	<u>-120.949</u>
RESULTAT FØR SKAT	-168.321	1.098.422
2 Skat af årets resultat	<u>96.451</u>	<u>-88.336</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>-71.870</u></u>	<u><u>1.010.086</u></u>

RESULTATDISPONERING

Årets resultat foreslås disponeret således:

Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført resultat	<u>-71.870</u>	<u>1.010.086</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>-71.870</u></u>	<u><u>1.010.086</u></u>

<u>Note</u>		<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
3	Grunde og bygninger	<u>3.141.265</u>	<u>3.194.980</u>
	MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	<u>3.141.265</u>	<u>3.194.980</u>
	ANLÆGSAKTIVER	<u>3.141.265</u>	<u>3.194.980</u>
	Andre tilgodehavender	24.950	2.880.673
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	73.500	0
2	Udskudte skatteaktiver	<u>0</u>	<u>0</u>
	TILGODEHAVENDER	<u>98.450</u>	<u>2.880.673</u>
	LIKVIDE BEHOLDNINGER	<u>804.347</u>	<u>564.778</u>
	OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>902.797</u>	<u>3.445.451</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>4.044.062</u></u>	<u><u>6.640.431</u></u>

<u>Note</u>	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
Virksomhedskapital	1.000.000	1.000.000
Overført resultat	223.179	295.049
Forslag til udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>0</u>
EGENKAPITAL	<u>1.223.179</u>	<u>1.295.049</u>
2 Hensættelse til udskudt skat	<u>36.185</u>	<u>59.136</u>
HENSATTE FORPLIGTELSER	<u>36.185</u>	<u>59.136</u>
Gæld til kreditinstitutter	2.136.683	2.136.683
Anden gæld	<u>128.700</u>	<u>92.813</u>
4 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER	<u>2.265.383</u>	<u>2.229.496</u>
4 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	0	2.503.317
Leverandører af varer og tjenesteydelser	13.378	69.332
Gæld til tilknyttede virksomheder	485.350	473.512
Anden gæld	<u>20.587</u>	<u>10.589</u>
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER	<u>519.315</u>	<u>3.056.750</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER	<u>2.784.698</u>	<u>5.286.246</u>
PASSIVER I ALT	<u>4.044.062</u>	<u>6.640.431</u>
5 Eventualforpligtelser		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

	<u>Virksom- hedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte</u>	<u>I ALT</u>
Egenkapital pr. 1/1 2018	1.000.000	-715.037	0	284.963
Overført via resultatdisponeringen	<u>0</u>	<u>1.010.086</u>	<u>0</u>	<u>1.010.086</u>
Egenkapital pr. 1/1 2019	1.000.000	295.049	0	1.295.049
Udloddet udbytte	0	0	0	0
Overført via resultatdisponeringen	<u>0</u>	<u>-71.870</u>	<u>0</u>	<u>-71.870</u>
Egenkapital pr. 31/12 2019	<u><u>1.000.000</u></u>	<u><u>223.179</u></u>	<u><u>0</u></u>	<u><u>1.223.179</u></u>

1	Øvrige finansielle omkostninger	2019	2018
	Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	11.838	11.549
	Finansielle omkostninger i øvrigt	106.589	109.400
	I ALT	118.427	120.949

2 Selskabsskat og udskudt skat

	Selskabsskat	Udskudt skat	Ifølge resultatopgørelse	2018
Skyldig pr. 1/1 2019	0	59.136	0	0
Skat af årets resultat	-73.500	-22.951	-96.451	88.336
SKYLDIG PR. 31/12 2019	-73.500	36.185		
SKAT AF ÅRETS RESULTAT			-96.451	88.336

3 Anlægs- og afskrivningsoversigt,
materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	I ALT	31/12 2018
Kostpris pr. 1/1 2019	3.815.561	3.815.561	5.684.800
Afgang i året	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-1.869.239</u>
KOSTPRIS PR. 31/12 2019	<u>3.815.561</u>	<u>3.815.561</u>	<u>3.815.561</u>
Af- og nedskrivninger pr. 1/1 2019	620.581	620.581	819.456
Årets afskrivninger	53.715	53.715	70.573
Af- og nedskrivn., afgang i året	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-269.448</u>
AF- OG NEDSKR. PR. 31/12 2019	<u>674.296</u>	<u>674.296</u>	<u>620.581</u>
REGN. VÆRDI PR. 31/12 2019	<u><u>3.141.265</u></u>	<u><u>3.141.265</u></u>	<u><u>3.194.980</u></u>
Salgspris, afgang	0	0	2.605.000
Regnskabsmæssig værdi, afgang	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-1.599.791</u>
FORTJENESTE/TAB VED SALG	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>	<u><u>1.005.209</u></u>

4 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
<u>Gældsforpligtelser i alt:</u>		
Kreditinstitutter	2.136.683	4.640.000
Anden gæld	<u>128.700</u>	<u>92.813</u>
I ALT	<u><u>2.265.383</u></u>	<u><u>4.732.813</u></u>
<u>Gæld, der forfalder inden for et år:</u>		
Kreditinstitutter	0	2.503.317
Anden gæld	<u>0</u>	<u>0</u>
I ALT	<u><u>0</u></u>	<u><u>2.503.317</u></u>
<u>Gæld, der forfalder efter 5 år:</u>		
Kreditinstitutter	2.116.033	2.121.176
Anden gæld	<u>128.700</u>	<u>92.813</u>
I ALT	<u><u>2.244.733</u></u>	<u><u>2.213.989</u></u>

5 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i sambeskatningen med øvrige koncernselskaber og hæfter solidarisk med de øvrige koncernselskaber for forfaldne og ikke afregnede selskabsskatter samt kildeskat af renter, royalties og udbytte. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Value Added ApS. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskat kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i grunde og bygninger. Pr. 31. december 2019 udgør den regnskabsmæssige værdi i pantsatte grunde og bygninger 3.141 t.kr.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Tonny Nielsen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-911450437254

IP: 88.135.xxx.xxx

2020-03-16 15:41:14Z

NEM ID 

Sten Pedersen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-798031640997

IP: 93.165.xxx.xxx

2020-03-17 04:05:29Z

NEM ID 

Tonny Nielsen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-911450437254

IP: 88.135.xxx.xxx

2020-03-17 10:02:44Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: M2C15-HZ5L5-OZ0FH-1ZHQN-Q05H7-38251

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>