

# V.O. INVEST ApS

Skåde Højgårdsvej 57  
8270 Højbjerg

Årsrapport  
1. januar 2016 - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

17/03/2017

Gert Olander  
Dirigent

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	5
--	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	7
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	11
-------------------------	----

Balance .....	12
---------------	----

Egenkapitalopgørelse .....	14
----------------------------	----

Noter .....	15
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

V.O. INVEST ApS  
Skåde Højgårdsvej 57  
8270 Højbjerg

CVR-nr: 15529741  
Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016

**Revisor**

Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Torvegade 1  
8450 Hammel  
DK Danmark  
CVR-nr: 36717785  
P-enhed: 1020373217

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsregnskabet for 2016 for V.O. Invest ApS.

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 17/03/2017

## Direktion

Gert Olander  
direktør

# Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i V.O. INVEST ApS

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for V.O. INVEST ApS for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven. Det er vores 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 2016 - 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 selskabet 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 regnskabet

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 selskabets 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 selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

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 selskabets 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 selskabets 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 selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, 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 blandt andet 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.

Hammel, 17/03/2017

Johannes Simonsen  
Statsaut. revisor  
Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR: 36717785

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter omfatter besiddelse af kapitalandele i dattervirksomheden MCA ApS, værdipapirer samt en lejlighed på Nørrebro i København.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud efter skat på 502.032 kr. mod 2.807.703 tkr. i 2015.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

For 2017 forventes et positivt resultat.

Egenkapitalen udgør 6.748.867 kr. pr. 31. december 2016.

## Begivenheder efter regnskabets afslutning

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for årsregnskabet for 2016.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

V.O. Invest ApS har med henvisning til årsregnskabslovens § 110 undladt at udarbejde koncernregnskab.

## Generelt om indregning og måling

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 ressourcer vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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.

## RESULTATOPGØRELSE

### Nettoomsætning

Indtægter fra salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen omfatter lejeindtægt ved udlejning af ejendom.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme til dagsværdi.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administrationsomkostninger.

### Bruttofortjeneste

Med henvisning til Årsregnskabsloven §32 sammendrages nettoomsætningen, værdiregulering af investeringsejendomme og andre eksterne omkostninger i regnskabsposten "Bruttofortjeneste"

### Resultat efter skat i dattervirksomhed

I regnskabsposten indgår den forholdsmæssige andel af resultat efter skat i dattervirksomheden efter fuld eliminering af intern avance/tab.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører



regnskabsåret.

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Moderselskabet er sambeskattet med dattervirksomheden. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud). Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

### **BALANCE**

#### **Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger behandles regnskabsmæssigt som investeringsejendomme og måles til dagsværdi.

Dagsværdien opgøres ved en systematisk vurdering af hver enkelt ejendoms forventede afkast over den forventede levetid, tilbagediskonteret til statusdagen. Kapitaliseringsfaktoren fastsættes individuelt baseret på et forrentningskrav for den enkelte investeringsejendom. Der er ved fastsættelsen af kapitaliseringsfaktoren taget hensyn til beliggenhed, vedligeholdelsesstand, lejeaftaler, renteniveau mv. Værdireguleringer føres i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

Fortjeneste og tab ved salg af ejendomme opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

#### **Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden), hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg af uafskrevet koncerngoodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

I resultatopgørelsen indregnes selskabets andel af virksomhedernes resultat efter eliminering af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab og med fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Koncerngoodwill opgøres som forskellen mellem kostprisen for kapitalandelene og dagsværdien af de overtagne aktiver og forpligtelser. Koncerngoodwill afskrives over den forventede brugstid.

#### **Værdipapirer**

Børsnoterede værdipapirer måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Unoterede værdipapirer mv., måles til historisk kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### **Tilgodehavender**

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

#### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktions-omkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til kursværdi.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, indregnes i balancen med 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 nettoaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

### **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.

# Resultatopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>44.093</b>	<b>43.015</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....		<b>44.093</b>	<b>43.015</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder .....		392.450	1.533.781
Andre finansielle indtægter .....		244.427	1.478.080
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder .....		-133.706	-112.824
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>547.264</b>	<b>2.942.052</b>
Skat af årets resultat .....	1	-45.232	-134.349
<b>Årets resultat</b> .....		<b>502.032</b>	<b>2.807.703</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen .....		0	0
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode .....		392.450	1.533.781
Overført resultat .....		109.582	1.273.922
<b>I alt</b> .....		<b>502.032</b>	<b>2.807.703</b>

# Balance 31. december 2016

## Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger .....		2.200.067	1.950.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>2.200.067</b>	<b>1.950.000</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....		4.685.585	4.293.136
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>4.685.585</b>	<b>4.293.136</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>6.885.652</b>	<b>6.243.136</b>
Andre tilgodehavender .....		0	176.228
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>0</b>	<b>176.228</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele .....		2.594.883	1.307.709
<b>Værdipapirer og kapitalandele i alt .....</b>		<b>2.594.883</b>	<b>1.307.709</b>
Likvide beholdninger .....		50.295	1.308.116
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>2.645.178</b>	<b>2.792.053</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>9.530.830</b>	<b>9.035.189</b>

# Balance 31. december 2016

## Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv. ....		200.000	200.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode ..		2.536.261	2.143.811
Overført resultat .....		4.012.606	3.903.024
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>6.748.867</b>	<b>6.246.835</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		75.637	77.837
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>75.637</b>	<b>77.837</b>
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		2.663.899	2.113.193
Skyldig selskabsskat .....		21.965	429.017
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		20.462	20.462
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse .....		0	147.845
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>2.706.326</b>	<b>2.710.517</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>2.706.326</b>	<b>2.710.517</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>9.530.830</b>	<b>9.035.189</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	<b>Registreret kapital mv.</b>	<b>Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen</b>	<b>I alt</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Egenkapital, primo .....	200.000	2.143.811	3.903.024	0	6.246.835
Betalt udbytte .....				0	0
Årets resultat .....		392.450	109.582	0	502.032
Egenkapital, ultimo .....	200.000	2.536.261	4.012.606	0	6.748.867

Selskabskapitalen er uændret i de seneste fem år.  
Selskabskapitalen er ikke opdelt i klasser.

# Noter

## 1. Skat af årets resultat

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Aktuel skat	-31.837	-123.654
Rentetillæg	-15.545	-10.695
Årets forskydning i udskudt skat	1.200	0
Regulering vedrørende tidligere år	950	0
	<b>-45.232</b>	<b>-134.349</b>

## 2. Finansielle anlægsaktiver i alt

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter

	<b>Ejerandel</b>	<b>Egenkapital</b>	<b>Årets resultat</b>
MCA ApS, Aarhus	100%	4.685.585	392.450

## 3. Oplysning om eventualaktiver

Selskabet har indgået earn-out aftale.

Hvis visse fremtidige begivenheder finder sted, kan aftalen få positiv værdi for selskabet.

Der er på nuværende tidspunkt ikke tilstrækkelig sikkerhed for, at disse begivenheder vil finde sted, hvorfor beløbet ikke er indregnet i resultatopgørelsen.

#### **4. Oplysning om eventualforpligtelser**

##### **Tilbagekøbsret**

Selskabet har indfriet hjemfaldsforpligtelsen over for Københavns kommune. Indfrielsesbeløbet indgår i værdiansættelsen på lejligheden.

##### **Sambeskatning**

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen. Som administrationsselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige kildeskatter inden for sambeskatningskredsen udgør 0 kr. pr. 31. december 2016. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.