

VIP Invest ApS

Ved Stranden 123, 8250 Egå

Årsrapport for

2016/17

CVR-nr. 21 56 69 34

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. oktober 2017.

Jørgen Winther Pedersen

dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæringer

Ledelsesberetning

- 4 Selskabsoplysninger
- 5 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017

- 6 Anvendt regnskabspraksis
- 10 Resultatopgørelse
- 11 Balance
- 13 Noter

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016/17 for VIP Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Egå, den 29. september 2017

Direktion

Jørgen Winther Pedersen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i VIP Invest ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for VIP Invest ApS for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Aalborg, den 29. september 2017

Attiri

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 33 35 79 66

Jesper Ovesen

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

VIP Invest ApS
Ved Stranden 123
8250 Egå

CVR-nr.: 21 56 69 34
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

Direktion

Jørgen Winther Pedersen

Revision

Attiri
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Vandmanden 10A
9200 Aalborg

Associerede virksomheder

Befro Invest ApS, Aarhus
Trøjborg Ejendomme A/S, Aarhus
Ejd. Invest Aarhus 1 A/S, Aarhus

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at udøve anden investeringsvirksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for VIP Invest ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Der medtages enkelte tilpasninger for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Bruttotab indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

Balancen

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagesmetoden.

Anvendt regnskabspraksis

Tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes uden værdi, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi i det omfang, tilgodehavendet vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, moderselskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække disse virksomheders underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem afståelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusive resterende koncerngoodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Ved køb af nye tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervestidspunktet. Der indregnes en hensat forpligtelse til dækning af omkostninger ved besluttede omstruktureringer i de erhvervede virksomheder i forbindelse med købet. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem kostpris og dagsværdi af identificerbare overtagne aktiver og forpligtelser, inklusive hensatte forpligtelser til omstrukturering, indregnes under kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder og afskrives over den vurderede økonomiske brugstid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Afskrivningsperioden udgør maksimalt 20 år og er længst for strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og lang indtjeningsprofil. Den regnskabsmæssige værdi af goodwill vurderes løbende og nedskrives over resultatopgørelsen i de tilfælde, hvor den regnskabsmæssige værdi overstiger de forventede fremtidige nettoindtægter fra den virksomhed eller aktivitet, som goodwill er knyttet til.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

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 den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Anvendt regnskabspraksis

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

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
Bruttotab	-56.250	-33.750
1 Personaleomkostninger	<u>-120.858</u>	<u>-120.898</u>
Driftsresultat	-177.108	-154.648
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	2.951.913	3.616.275
Andre finansielle indtægter	3.757.439	2.086.265
2 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-167.160</u>	<u>-739.057</u>
Resultat før skat	6.365.084	4.808.835
Skat af årets resultat	<u>-751.058</u>	<u>-262.394</u>
Årets resultat	<u>5.614.026</u>	<u>4.546.441</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	2.451.913	2.163.698
Udbytte for regnskabsåret	103.400	101.200
Overføres til overført resultat	<u>3.058.713</u>	<u>2.281.543</u>
Disponeret i alt	<u>5.614.026</u>	<u>4.546.441</u>

Balance 30. juni

Aktiver		<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
3	Kapitalandele i associerede virksomheder	10.789.141	8.502.806
4	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	9.085.436	15.133.135
	Andre tilgodehavender	<u>13.150.330</u>	<u>7.488.885</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>33.024.907</u>	<u>31.124.826</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>33.024.907</u>	<u>31.124.826</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavende selskabsskat	0	146.517
	Andre tilgodehavender	<u>447.632</u>	<u>459.232</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>447.632</u>	<u>605.749</u>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>51.337.410</u>	<u>42.539.407</u>
	Værdipapirer i alt	<u>51.337.410</u>	<u>42.539.407</u>
	Likvide beholdninger	<u>422.949</u>	<u>536.278</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>52.207.991</u>	<u>43.681.434</u>
	Aktiver i alt	<u>85.232.898</u>	<u>74.806.260</u>

Balance 30. juni

Passiver		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Note			
Egenkapital			
5	Virksomhedskapital	200.000	200.000
6	Reserve for opskrivninger	0	165.578
7	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	7.037.327	4.585.414
8	Overført resultat	66.676.194	63.617.481
9	Foreslået udbytte for regnskabsåret	<u>103.400</u>	<u>101.200</u>
	Egenkapital i alt	<u>74.016.921</u>	<u>68.669.673</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til pengeinstitutter	4.960.474	6.088.390
	Selskabsskat	83.822	0
	Anden gæld	<u>6.171.681</u>	<u>48.197</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>11.215.977</u>	<u>6.136.587</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>11.215.977</u>	<u>6.136.587</u>
	Passiver i alt	<u>85.232.898</u>	<u>74.806.260</u>

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**11 Eventualposter**

Noter

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
1. Personalemkostninger		
Lønninger og gager	116.464	116.492
Andre omkostninger til social sikring	3.408	3.324
Personalemkostninger i øvrigt	<u>986</u>	<u>1.082</u>
	<u>120.858</u>	<u>120.898</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>167.160</u>	<u>739.057</u>
	<u>167.160</u>	<u>739.057</u>
3. Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris primo	<u>3.751.814</u>	<u>3.751.814</u>
Kostpris ultimo	<u>3.751.814</u>	<u>3.751.814</u>
Opskrivninger primo	4.750.992	1.194.717
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	2.786.335	3.616.275
Udbytte	<u>-500.000</u>	<u>-60.000</u>
Opskrivninger ultimo	<u>7.037.327</u>	<u>4.750.992</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>10.789.141</u>	<u>8.502.806</u>
Associerede virksomheder:		
	Hjemsted	Ejerandel
Befro Invest ApS	Aarhus	49 %
Trøjborg Ejendomme A/S	Aarhus	33 %
Ejd. Invest Aarhus 1 A/S	Aarhus	33 %

Noter

	<u>30/6 2017</u>	<u>30/6 2016</u>
4. Tilgodehavender hos associerede virksomheder		
Kostpris primo	15.133.135	14.270.385
Tilgang i årets løb	0	862.750
Afgang i årets løb	<u>-6.047.699</u>	<u>0</u>
Kostpris ultimo	<u>9.085.436</u>	<u>15.133.135</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>9.085.436</u>	<u>15.133.135</u>
Der specificeres således:		
Trøjborg Ejendomme A/S	3.500.000	9.500.000
Befro Invest ApS	3.385.436	3.433.135
Ejendomsinvest Aarhus 1 A/S	<u>2.200.000</u>	<u>2.200.000</u>
	<u>9.085.436</u>	<u>15.133.135</u>
5. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital primo	<u>200.000</u>	<u>200.000</u>
	<u>200.000</u>	<u>200.000</u>
6. Reserve for opskrivninger		
Reserve for opskrivninger primo	165.578	165.578
Opløsning af tidligere års opskrivninger	<u>-165.578</u>	<u>0</u>
	<u>0</u>	<u>165.578</u>
7. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		
Reserve for opskrivninger primo	4.585.414	2.421.716
Resultatandel	<u>2.451.913</u>	<u>2.163.698</u>
	<u>7.037.327</u>	<u>4.585.414</u>

Noter

	<u>30/6 2017</u>	<u>30/6 2016</u>
8. Overført resultat		
Overført resultat primo	63.617.481	61.335.938
Årets overførte overskud eller underskud	<u>3.058.713</u>	<u>2.281.543</u>
	<u>66.676.194</u>	<u>63.617.481</u>
9. Foreslået udbytte for regnskabsåret		
Udbytte primo	101.200	99.800
Udloddet udbytte	-101.200	-99.800
Udbytte for regnskabsåret	<u>103.400</u>	<u>101.200</u>
	<u>103.400</u>	<u>101.200</u>

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har ingen pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.

11. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Kautionsforpligtelser:

Selskabet har stillet sikkerhed overfor associerede virksomhed Befro Invests mellemværende med Sydbank. Mellemværendet udgør kr. 3.125.000 pr. 31. december 2016. Der er endvidere stillet sikkerhed i anparterne i Befro Invest ligeledes overfor Sydbank.

Selskabet har stillet kaution overfor Ejendomsinvest Aarhus 1 A/S mellemværende med pengeinstitutter. Kautionen er begrænset til kr. 10.100.000 med et træk på kr. 1.871.117 pr. 30. juni 2017.

Selskabet har stillet kaution overfor Trøjborg Ejendomme A/S mellemværende med pengeinstitutter. Kautionen er begrænset til kr. 4.000.000 med et træk på kr. 2.505.258 pr. 30. juni 2017.

Selskabet har stillet kaution overfor Ejendomsselskabet JBV ApS mellemværende med pengeinstitutter. Kautionen er begrænset til kr. 8.500.000.