

# V & L Invest ApS

Nørre Bygade 25, 7100 Vejle  
CVR-nr. 28 67 15 98

## Årsrapport for 2015

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 30.05.16

Brian Overmark  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 12
Noter	13 - 16

---

---

**Selskabet**

---

V & L Invest ApS  
Curo Partner  
Nørre Bygade 25  
7100 Vejle  
Hjemsted: Vejle  
CVR-nr.: 28 67 15 98  
Stiftet: 1. december 2006  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Brian Michael Overmark

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Modervirksomhed**

---

Vejle Investor A/S, Vejle

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 for V & L Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabets egenkapital er tabt, og jeg har konstateret, at selskabets driftsaktivitet må afvikles. På baggrund heraf er regnskabet, i lighed med sidste år, aflagt ved anvendelse af nettorealisationstværdier. Klassifikation og opstilling samt indregning og måling af aktiver og passiver er tilpasset hertil.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 26. maj 2016

**Direktionen**

Brian Michael Overmark

## Til kapitalejeren i V & L Invest ApS

### PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for V & L Invest ApS for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis og noter. Årsregnskabet 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 for 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.15 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, gør vi opmærksom på, at driftsaktiviteten er under afvikling, og at årsrapporten er aflagt under hensyntagen hertil. Indregning og måling af selskabets aktiver og passiver er således, i lighed med sidste år, sket ved brug af nettorealiseringsværdier, og klassifikation og opstilling er ligeledes tilpasset. Vi er enige i ledelsens valg af regnskabspraksis og henviser i øvrigt til omtalen i anvendt regnskabspraksis.

## UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Kolding, den 26. maj 2016

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Hans-Erik Andersen  
Statsaut. revisor

**Hovedaktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i investering i ejendomme samt udlejning heraf.

**Usikkerhed ved indregning og måling**

Som nævnt i ledelsespåtegningen er selskabets driftsaktivitet under afvikling, idet ledelsen har besluttet at søge gennemført en kontrolleret afvikling af selskabets ejendomsportefølje. Indregning og måling af aktiver og passiver sker derfor til nettorealisationsværdier.

Selskabets ejendom er optaget i balancen til en skønnet salgsværdi opgjort med basis i en afkastbaseret model.

Ejendomsværdien er fastsat under hensyntagen til nugældende markedsvilkår og under forudsætning af en kontrolleret salgsproces, der giver et optimalt resultat for selskabet.

**Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.15 - 31.12.15 udviser et resultat på DKK 381.991 mod DKK -19.698 for tiden 01.01.14 - 31.12.14. Balancen viser en egenkapital på DKK -837.508.

Ledelsen finder årets resultat utilfredsstillende.

På grund af ovenstående forhold har ledelsen fastholdt beslutningen om at søge selskabet afviklet, idet det må anses for umulig at retablere kapitalen.

**Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Note	2015 DKK	2014 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>89.580</b>	<b>97.670</b>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>	<b>89.580</b>	<b>97.670</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	40.553	0
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>130.133</b>	<b>97.670</b>
<sup>2</sup> Andre finansielle indtægter	456.318	102
<sup>3</sup> Andre finansielle omkostninger	-112.316	-117.470
<b>Finansielle poster i alt</b>	<b>344.002</b>	<b>-117.368</b>
<b>Resultat før skat</b>	<b>474.135</b>	<b>-19.698</b>
Skat af årets resultat	-92.144	0
<b>Årets resultat</b>	<b>381.991</b>	<b>-19.698</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	381.991	-19.698
<b>I alt</b>	<b>381.991</b>	<b>-19.698</b>



<b>AKTIVER</b>		31.12.15	31.12.14
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	2.350.000	2.248.413
4	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>2.350.000</b>	<b>2.248.413</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>2.350.000</b>	<b>2.248.413</b>
	Tilgodehavende selskabsskat	0	2.000
	Periodeafgrænsningsposter	1.825	1.700
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>1.825</b>	<b>3.700</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>1.825</b>	<b>3.700</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>2.351.825</b>	<b>2.252.113</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.15	31.12.14
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	200.000	200.000
	Overført resultat	-1.037.508	-1.419.499
<b>5</b>	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-837.508</b>	<b>-1.219.499</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	1.771.278	1.851.802
	Deposita	24.600	22.500
	Anden gæld	0	342.618
<b>6</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.795.878</b>	<b>2.216.920</b>
<b>6</b>	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	82.499	82.000
	Gæld til kreditinstitutter	789.943	555.208
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	9.550	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	358.784	334.022
	Selskabsskat	89.144	0
	Anden gæld	63.535	283.462
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.393.455</b>	<b>1.254.692</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.189.333</b>	<b>3.471.612</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>2.351.825</b>	<b>2.252.113</b>

7 Eventualforpligtelser

8 Sikkerhedsstillelser

9 Kontraktlige forpligtelser

**GENERELT**

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med de tilpasninger i klassifikation og opstilling samt indregning og måling, der er en konsekvens af, at selskabets driftsaktivitet afvikles.

Som følge af baggrunden for den ændrede regnskabspraksis er der ikke foretaget tilpasning af sammenligningstallene, og den akkumulerede virkning af ændringen indgår i årets resultat.

**RESULTATOPGØRELSE****Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

**Finansielle poster**

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning henholdsvis finansiell indtægt.

**Skatter**

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

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.

## **BALANCE**

### **Aktiver**

Aktiver indregnes til realisationsværdi med fradrag af handelsomkostninger.

### **Materielle anlægsaktiver**

Aktiver indregnes til realisationsværdi med fradrag af handelsomkostninger, der skønsmæssigt er fastsat til 3% af værdierne. Realisationsværdien for ejendommen er fastsat til en skønnet salgspris opgjort med udgangspunkt i en afkastbaseret model. Der er ved værdiansættelsen taget hensyn til en passende salgsperiode under hensyntagen til ejendomsmarkedets generelle træghed, ejendommens karakter og vedligeholdelses-tilstand.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser indregnes til indfrielsesværdien inkl. omkostninger ved indfrielsen.

## 1. Regnskabsmæssig usikkerhed om going concern

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 er følgende usikkerhed om going concern væsentlig at bemærke, idet det har haft betydelig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Selskabets aflægger regnskab på realisationsbasis, det er imidlertid en forudsætning for at gennemføre en kontrolleret afvikling af selskabets aktiviteter, at selskabets kreditgivere vil stille den fornødne likviditet til rådighed i afviklingsfasen. Der føres i øjeblikket forhandlinger med selskabets kreditgivere, og det er ledelsens forventning at den nødvendige kredit kan opnås. Forudsætningen om en kontrolleret afvikling er derfor opretholdt.

## 2. Andre finansielle indtægter

Øvrige finansielle indtægter	456.318	102
I alt	456.318	102

## 3. Andre finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	20.309	23.371
Finansielle omkostninger til associerede virksomheder	0	13.700
Øvrige finansielle omkostninger	92.007	80.399
I alt	112.316	117.470

#### 4. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 31.12.14	3.752.738
Tilgang i året	61.034
Kostpris pr. 31.12.15	3.813.772
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.14	-1.504.325
Dagsværdireguleringer i året	40.553
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.15	-1.463.772
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	2.350.000

Aktiver indregnes til realisationsværdi med fradrag af handelsomkostninger, der skønsmæssigt er fastsat til 3% af værdierne.

Realisationsværdier for ejendommen er fastsat til en skønnet salgspris opgjort med udgangspunkt i en afkastbaseret model.

Der er ved værdiansættelsen taget hensyn til en passende salgsperiode under hensyntagen til ejendomsmarkedets generelle træghed, ejendommens karakter og vedligeholdelses-tilstand.

**5. Egenkapital**

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.14 - 31.12.14</i>		
Saldo pr. 01.01.14	200.000	-1.399.801
Forslag til resultatdisponering	0	-19.698
Saldo pr. 31.12.14	200.000	-1.419.499

*Egenkapitalopgørelse 01.01.15 - 31.12.15*

Saldo pr. 01.01.15	200.000	-1.419.499
Forslag til resultatdisponering	0	381.991
Saldo pr. 31.12.15	200.000	-1.037.508

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

**6. Gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.15	Gæld i alt 31.12.14
Gæld til realkreditinstitutter	82.499	1.440.630	1.853.777	1.933.802
Deposita	0	0	24.600	22.500
Anden gæld	0	0	0	342.618
I alt	82.499	1.440.630	1.878.377	2.298.920

## 7. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 solidarisk og ubegrænset sammen med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat. Den samlede skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber på balancedagen er endnu ikke opgjort. Der henvises til administrationselskabets Byg og Boliginvest ApS årsregnskab for yderligere oplysninger. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten mv

## 8. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 1.854 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 2.350.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 500, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 2.350.

## 9. Kontraktlige forpligtelser

Ingen.