

# V & L Invest ApS

Dianavej 9 B, 7100 Vejle  
CVR-nr. 28 67 15 98

## Årsrapport for 2018

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 05.07.19

Bjarne Hansen  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 18

---

---

**Selskabet**

---

V & L Invest ApS  
c/o Bjarne Hansen  
Dianavej 9 B  
7100 Vejle  
Danmark

Telefon: 22 66 65 00  
Hjemsted: Vejle  
CVR-nr.: 28 67 15 98  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Bjarne Johannes Schönemann Hansen

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18 for V & L Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.18 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 4. juli 2019

**Direktionen**

Bjarne Johannes Schønemann Hansen

## Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

---

### Til den daglige ledelse i V & L Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for V & L Invest ApS for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Kolding, den 4. juli 2019

### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Hans-Erik Andersen

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne2310

**Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i investering i ejendomme samt udlejning heraf.

**Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.18 - 31.12.18 udviser et resultat på DKK -268.532 mod DKK 451.458 for tiden 01.01.17 - 31.12.17. Balancen viser en egenkapital på DKK -483.015.

*Væsentlig usikkerhed om fortsat drift*

Selskabet aflægger årsrapporten under forudsætning om fortsat drift. Selskabets kreditfaciliteter er udløbet efter balancedagen, og der er på nuværende tidspunkt ikke opnået enighed om forlængelse af kreditterne. Det er ledelsens forventning, at forhandlingerne med selskabets kreditgivere ender positivt, hvorfor årsrapporten aflægges med fortsat drift for øje. Selskabets væsentligste aktiver er indregnet til dagsværdi. Såfremt forhandlingerne med selskabets kreditgivere ikke ender positivt, og selskabet er nødsaget til at realisere sine aktiver er det ledelsens vurdering at aktivernes realisationsværdi ikke er væsentligt lavere end dagsværdien.

**Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note	2018 DKK	2017 DKK
<b>Bruttoresultat</b>	<b>-23.015</b>	<b>169.634</b>
Nedskrivninger af omsætningsaktiver, som overstiger normale nedskrivninger	-145.649	0
<b>Resultat før dagsværdireguleringer</b>	<b>-168.664</b>	<b>169.634</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	400.000
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>-168.664</b>	<b>569.634</b>
Finansielle indtægter	194.834	0
<sup>2</sup> Finansielle omkostninger	-309.288	-103.590
<b>Resultat før skat</b>	<b>-283.118</b>	<b>466.044</b>
Skat af årets resultat	14.586	-14.586
<b>Årets resultat</b>	<b>-268.532</b>	<b>451.458</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	-268.532	451.458
<b>I alt</b>	<b>-268.532</b>	<b>451.458</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.18	31.12.17
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	9.169.741	2.900.000
3	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>9.169.741</b>	<b>2.900.000</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>9.169.741</b>	<b>2.900.000</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	37.314	0
	Andre tilgodehavender	45.527	3.265
	Tilgodehavender hos selskabsdeltagere og ledelse	29.160	0
	Periodeafgrænsningsposter	1.910	1.910
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>113.911</b>	<b>5.175</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>113.911</b>	<b>5.175</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>9.283.652</b>	<b>2.905.175</b>



<b>PASSIVER</b>		31.12.18	31.12.17
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	200.000	200.000
	Overført resultat	-683.015	-414.483
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-483.015</b>	<b>-214.483</b>
4	Gæld til realkreditinstitutter	1.518.919	1.601.471
4	Deposita	159.851	25.500
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.678.770</b>	<b>1.626.971</b>
4	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7.550.027	85.477
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	480.667	830.551
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	10.750	10.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	510.033
	Selskabsskat	0	14.586
	Anden gæld	46.453	42.040
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>8.087.897</b>	<b>1.492.687</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>9.766.667</b>	<b>3.119.658</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>9.283.652</b>	<b>2.905.175</b>

5 Eventualforpligtelser

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7 Nærtstående parter

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.17 - 31.12.17			
Saldo pr. 01.01.17	200.000	-865.941	-665.941
Forslag til resultatdisponering	0	451.458	451.458
Saldo pr. 31.12.17	200.000	-414.483	-214.483
Egenkapitalopgørelse for 01.01.18 - 31.12.18			
Saldo pr. 01.01.18	200.000	-414.483	-214.483
Forslag til resultatdisponering	0	-268.532	-268.532
Saldo pr. 31.12.18	200.000	-683.015	-483.015

## 1. Væsentlig usikkerhed om fortsat drift

Selskabet aflægger årsrapporten under forudsætning om fortsat drift. Selskabets kreditfaciliteter er udløbet efter balancedagen, og der er på nuværende tidspunkt ikke opnået enighed om forlængelse af kreditterne. Det er ledelsens forventning, at forhandlingerne med selskabets kreditgivere ender positivt, hvorfor årsrapporten aflægges med fortsat drift for øje. Selskabets væsentligste aktiver er indregnet til dagsværdi. Såfremt forhandlingerne med selskabets kreditgivere ikke ender positivt, og selskabet er nødsaget til at realisere sine aktiver er det ledelsens vurdering at aktivernes realisationsværdi ikke er væsentligt lavere end dagsværdien.

	2018	2017
	DKK	DKK
<hr/>		
<b>2. Finansielle omkostninger</b>		
Renter, tilknyttede virksomheder	0	19.232
Renteomkostninger i øvrigt	309.288	84.358
<hr/>		
I alt	309.288	103.590
<hr/>		

### 3. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.18	3.813.772
Tilgang i året	6.269.741
Kostpris pr. 31.12.18	10.083.513
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.18	-1.313.772
Dagsværdireguleringer i året	400.000
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.18	-913.772
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.18	9.169.741

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 566 og et afkastkrav på 6. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der er i dagsværdien foretaget fradrag for tab af lejeindtægter for ikke udlejede arealer.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

#### 4. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.18	Gæld i alt 31.12.17
Gæld til realkreditinstitutter	85.477	1.175.000	1.604.396	1.686.948
Gæld til øvrige kreditinstitutter	7.464.550	0	7.464.550	0
Deposita	0	170.515	159.851	25.500
I alt	7.550.027	1.345.515	9.228.797	1.712.448

#### 5. Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser pr. 31.12.18.

#### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 1.604 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 2.670.

Af selskabets øvrige materielle anlægsaktiver, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 0, skønnes t.DKK 0 at være omfattet af pantsætningen til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 7.700, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 8.843. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter.

## 7. Nærtstående parter

Beløb i DKK	Tilgodehavender hos medlemmer af direktionen
Kostpris pr. 01.01.18	0
Rente	544
Udbetalt i årets løb	29.684
Kostpris pr. 31.12.18	30.228
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.18	30.228

Tilgodehavender forrentes med 10,05% p.a.

## 8. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

## 8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### RESULTATOPGØRELSE

#### Bruttoresultat

Bruttoresultat indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

#### Lejeindtægter

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

#### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter salgsomkostninger og administrationsomkostninger samt øvrige kapacitetsomkostninger, herunder tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

#### Af- og nedskrivninger

Investeringsejendomme afskrives ikke.

#### Nedskrivninger af omsætningsaktiver, der overstiger normale nedskrivninger

Nedskrivninger af omsætningsaktiver, der overstiger normale nedskrivninger, omfatter nedskrivninger på varebeholdninger, tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser og andre omsætningsaktiver, som på grund af deres art eller størrelse eller efter virksomhedens forhold i øvrigt anses at overstige normale nedskrivninger.

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

## 8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

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

### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

#### *Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.



## 8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

## 8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

### Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.