

REVISIONS FIRMAET EDELBO

STATSAUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB

Erhvervsstyrelsen

VS INVEST 1 APS
SVERIGESVEJ 13
5700 SVENDBORG

CVR-NR. 29 39 28 11

ÅRSRAPPORT FOR REGNSKABSÅRET
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2015

Godkendt på generalforsamlingen

27/15 20/16

Dirigent:



ERIK SKJÆRBÆK

DIRIGENT



KOGTVEDLUND

KOGTVEDPARKEN 17 · DK-5700 SVENDBORG · TELEFON: +45 62 22 99 66 · TELEFAX: +45 62 22 00 69
INTERNET: www.edelbo.dk · E-MAIL: email@edelbo.dk · CVR-NR. 35486178

KONTOR I KØBENHAVN: FREDERIKSHOLMS KANAL 2, 1. SAL · DK-1220 KØBENHAVN K.
TELEFON: +45 33 43 64 00 · TELEFAX: +45 33 43 64 01

INDHOLDSFORTEGNELSE

SIDE

PÅTEGNINGER

Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2 - 3

LEDELSESBERETNING

Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5

ÅRSREGNSKAB 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2015

Anvendt regnskabspraksis	6 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Noter	12 - 14

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2015 for VS Invest 1 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

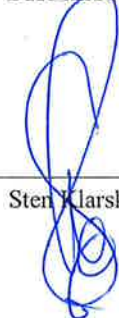
Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 18. maj 2016

DIREKTION



Sten Klarskov

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejeren i VS Invest 1 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for VS Invest 1 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

-fortsat-

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.

Svendborg, den 18. maj 2016

RevisionsFirmaet Edelbo
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35 48 61 78



Johan Groth
statsaut. revisor



Michael Nymark Jensen
statsaut. revisor

SELSKABSOPLYSNINGER**SELSKABSNAVN:**

VS Invest 1 ApS
c/o Pureteq A/S
Sverigesvej 13, Tved
5700 Svendborg

CVR-nr. 29 39 28 11

Hjemstedskommune: Svendborg

Regnskabsår: 10. regnskabsår

Stiftet: 17. februar 2006

DIREKTION:

Sten Klarskov

REVISOR:

RevisionsFirmaet Edelbo
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
"Kogtvedlund"
Kogtvedparken 17
5700 Svendborg

EJERFORHOLD:

Selskabet er 100 % ejet af:
ES Ejendomme Holding 2011 A/S, CVR-nr. 28 69 03 63

LEDELSEBERETNING

HOVEDAKTIVITETER

Selskabets formål er at drive handel og investering og hermed beslægtet virksomhed.

UDVIKLING I AKTIVITETER OG ØKONOMISKE FORHOLD

Det regnskabsmæssige resultat for 2015 udgør et underskud på 449.575 kr. før skat, hvilket anses for mindre tilfredsstillende, om end i overensstemmelse med det forventede.

FINANSIELLE FORHOLD

For regnskabsåret 2016 budgetteres fortsat med underskud. Selskabets finansierings- og likviditetsbehov vil dog løbende blive afdækket af tilknyttede virksomheder i form af egenkapital og lånefinansiering.

BEGIVENHEDER EFTER REGNSKABSÅRETS AFSLUTNING

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for VS Invest 1 ApS for perioden 1. januar - 31. december 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

ÆNDRING AF ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Der er foretaget ændring af anvendt regnskabspraksis således, at finansielle forpligtelser vedrørende investerings-ejendomme indregnes i balancen til amortiseret kostpris. Ændringen af den anvendte regnskabspraksis har medført en forbedring af selskabets egenkapital på 64.835 kr. og en reduktion af selskabets gældsforpligtelser på 64.835 kr. Sammenligningstillene for 2014 er ændret i overensstemmelse med den ændrede regnskabspraksis.

Udover ovenstående ændring er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til tidligere 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.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

BRUTTOFORTJENSTE

Indtægter og omkostninger, der tidsmæssigt vedrører regnskabsåret, er medtaget i resultatopgørelsen.

ANDRE EKSTERNE OMKOSTNINGER

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

FINANSIELLE POSTER

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

SKAT AF ÅRETS RESULTAT

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og forskydning i 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 og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber 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 skattemæssige overskud. Moderselskabet fungerer som administrationselskab for sambeskatningskredsen således, at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

BALANCEN

MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER

Investeringsejendomme måles til handelsværdi, og samtlige værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen. Handelsværdien opgøres med udgangspunkt i en systematisk vurdering af de enkelte ejendommers forventede afkast samt ved periodiske vurderinger.

Anskaffelser med en kostpris på under 12.800 kr. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

TILGODEHAVENDER

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

PERIODEAFGRÆNSNINGSPOSTER

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 generalforsamling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

SKYLDIG SKAT OG UDSKUDT SKAT

Efter sambeskatningsreglerne afvikles dattervirksomhedernes hæftelse overfor skattemyndighederne for egne selskabsskatter i takt med betaling af sambeskatningsbidrag til administrationsselskabet.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til 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 nettorealiseringspris.

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.

GÆLDSFORPLIGTELSE

Finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdien på balancedagen.

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

OMREGNING AF FREMMED VALUTA

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 2015

Note	2015 Kr.	2014 Kr.
Bruttofortjeneste	485.037	532.923
Andre eksterne omkostninger	-237.321	-223.721
RESULTAT FØR AFSKRIVNINGER M.V.	247.716	309.202
Værdireguleringer af investeringsejendomme	0	0
1 Afskrivninger	4.316	-323.723
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER M.V.	252.032	-14.521
Finansielle indtægter	710	234
2 Finansielle omkostninger	-702.317	-699.184
RESULTAT FØR SKAT	-449.575	-713.471
3 Skat af årets resultat	31.513	39.723
ÅRETS RESULTAT	-418.062	-673.748
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført resultat	-418.062	-673.748
Disponeret i alt	-418.062	-673.748

BALANCE 31. DECEMBER 2015**AKTIVER**

Note	31/12 2015 Kr.	31/12 2014 Kr.
ANLÆGSAKTIVER:		
4 MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:		
Investeringsejendomme	14.248.298	14.248.298
ANLÆGSAKTIVER I ALT	14.248.298	14.248.298
OMSÆTNINGSAKTIVER:		
TILGODEHAVENDER:		
Tilgodehavende selskabsskat i sambeskatning	31.413	30.945
7 Udskudt skatteaktiv	0	0
Andre tilgodehavender	7.463	100.807
Periodeafgrænsningsposter	28.141	39.022
	<u>67.016</u>	<u>170.774</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER	4.125.431	3.506.290
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	4.192.448	3.677.064
AKTIVER I ALT	18.440.745	17.925.361

BALANCE 31. DECEMBER 2015**PASSIVER**

Note	31/12 2015 Kr.	31/12 2014 Kr.
EGENKAPITAL:		
5 Anpartskapital	125.000	125.000
6 Overført resultat	620.862	38.924
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0
EGENKAPITAL I ALT	745.862	163.924
HENSATTE FORPLIGTELSER:		
7 Udskudt skat	0	0
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:		
8 Gæld til realkreditinstitutter	8.286.797	4.359.165
9 Gæld til tilknyttede virksomheder	9.046.702	13.110.116
Deposita	216.050	214.850
	17.549.549	17.684.131
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:		
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	52.831	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	48.641	69.612
Gæld til tilknyttede selskaber	30.000	0
Anden gæld	13.863	7.694
	145.335	77.306
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	17.694.884	17.761.437
PASSIVER I ALT	18.440.745	17.925.361

10 Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser.

NOTER

	2015 Kr.	2014 Kr.
1. AFSKRIVNINGER:		
Småanskaffelser	972	238
Salg anlægsaktiver under bogført værdi	-5.288	323.485
	<u>-4.316</u>	<u>323.723</u>
2. FINANSIELLE OMKOSTNINGER:		
Renteudgifter nærtstående parter	467.631	592.158
Øvrige renteudgifter	234.686	107.026
	<u>702.317</u>	<u>699.184</u>
3. SKAT AF ÅRETS RESULTAT:		
Selskabsskat	-31.413	-30.945
Regulering udskudt skat	-100	-8.778
	<u>-31.513</u>	<u>-39.723</u>

NOTER

	2015 Kr.	Investerings- ejendomme
4. MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:		
Anskaffelsessum primo	14.183.463	
Årets tilgang	0	
Årets afgang	0	
Anskaffelsessum ultimo	14.183.463	
Værdireguleringer primo	64.835	
Årets afgang	0	
Årets værdireguleringer	0	
Værdireguleringer ultimo	64.835	
BOGFØRT VÆRDI ULTIMO	14.248.298	

	2015 Kr.	2014 Kr.
5. ANPARTSKAPITAL:		
Indskudskapital	125.000	125.000

Anpartskapitalen består af 125 stk. anparter a 1.000 kr., som ikke er opdelt i forskellige klasser.

6. OVERFØRT RESULTAT:

Saldo primo	38.924	-1.352.163
Koncerttilskud	1.000.000	2.000.000
Ændring af anvendt regnskabspraksis	0	64.835
Overført jf. resultatdisponering	-418.062	-673.748
	<u>620.862</u>	<u>38.924</u>

7. UDSKUDT SKATTEAKTIV:

Saldo primo	0	0
Regulering vedrørende underskudsfræførsel i sambeskatning	0	8.778
Årets regulering	0	-8.778
	<u>0</u>	<u>0</u>

Udskudt skatteaktiv er ikke afsat som aktiv, da selskabet eller sambeskattede selskaber ikke forventer at kunne udnytte det udskudte skatteaktiv inden for en kort årrække.

NOTER

2015	2014
Kr.	Kr.

8. GÆLD TIL REALKREDITINSTITUTTER:

	<u>Forfald efter 5 år</u>	<u>Kursværdi</u>	<u>Bogført restgæld</u>	<u>Bogført restgæld</u>
Gæld til realkreditinstitutter	8.060.134	8.399.729	8.286.797	4.359.165

9. GÆLD TIL TILKNYTTETE VIRKSOMHEDER:

	<u>Forfald efter 5 år</u>	<u>Bogført restgæld</u>	<u>Bogført restgæld</u>
Gæld til ES - Investering Holding 2011 ApS	9.046.702	9.046.702	13.110.116

10. SIKKERHEDSSTILLELSER OG EVENTUALFORPLIGTELSER:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet prioritetspant på nom. 8.544.000 kr. i investeringsejendomme, der har en regnskabsmæssig værdi på 7.676.592 kr.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkautioner for Danish Properties A/S' og ES - Ejendomme Holding 2011 A/S' engagementer med kreditinstitutter.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet ESMIRA Holding ApS samt koncernens øvrige sambeskattede selskaber. Som datterselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningskredsen for danske selskabsskatter.