

---

# ***VI-SØ Invest ApS***

Stiftsvej 9, 7100 Vejle

## **Årsrapport for 2015**

---

CVR-nr. 31 05 82 79

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 17/3 2016

Mads Danielsen  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Noter til årsregnskabet 9

Regnskabspraksis 13

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for VI-SØ Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 17. marts 2016

## Direktion

Brian Søgaard

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i VI-SØ Invest ApS

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for VI-SØ Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af 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

## Udtalelse om ledelsesberetningen

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

Trekantområdet, den 17. marts 2016

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Carsten Dahl

statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	VI-SØ Invest ApS Stiftsvej 9 7100 Vejle  CVR-nr.: 31 05 82 79 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Vejle
<b>Direktion</b>	Brian Søgaard
<b>Revision</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Herredsvej 32 7100 Vejle
<b>Advokat</b>	Codex Damhaven 5 B 7100 Vejle
<b>Pengeinstitut</b>	Danske Bank Havneparken 3 7100 Vejle

# Ledelsesberetning

Årsrapporten for VI-SØ Invest ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

## Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er investering i fast ejendom. Lejeindtægter fra lager og kontorbygning er selskabets hovedindtægter.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på DKK 124.213, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på DKK 583.060.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>757.638</b>	<b>728.394</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-228.498</u>	<u>-228.498</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>529.140</b>	<b>499.896</b>
Finansielle indtægter	1	20.360	2.471
Finansielle omkostninger	2	<u>-434.214</u>	<u>-535.923</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>115.286</b>	<b>-33.556</b>
Skat af årets resultat	3	<u>8.927</u>	<u>567.003</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>124.213</u></b>	<b><u>533.447</u></b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		<u>124.213</u>	<u>533.447</u>
		<b><u>124.213</u></b>	<b><u>533.447</u></b>



## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Investeringsejendomme	4	11.767.531	11.760.542
Andre anlæg, driftsmateriel, indretning og inventar	5	1.783.675	2.012.173
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>13.551.206</b>	<b>13.772.715</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>13.551.206</b>	<b>13.772.715</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		389.976	153.316
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		90	0
Andre tilgodehavender		0	1.352
Udskudt skatteaktiv	6	173.305	379.739
Selskabsskat		192.299	202.945
Periodeafgrænsningsposter		59.512	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>815.182</b>	<b>737.352</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>815.182</b>	<b>737.352</b>
<b>Aktiver</b>		<b>14.366.388</b>	<b>14.510.067</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		458.060	333.847
<b>Egenkapital</b>	7	<b>583.060</b>	<b>458.847</b>
Gæld til realkreditinstitutter		5.858.194	5.481.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b>5.858.194</b>	<b>5.481.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter	8	613.099	1.000.000
Kreditinstitutter		3.434.082	5.239.152
Leverandører af varer og tjenesteydelser		62.149	190.292
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.699.782	2.070.088
Anden gæld		116.022	70.688
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>7.925.134</b>	<b>8.570.220</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>13.783.328</b>	<b>14.051.220</b>
<b>Passiver</b>		<b>14.366.388</b>	<b>14.510.067</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		

# Noter til årsregnskabet

	2015 DKK	2014 DKK
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	10.653	2.382
Andre finansielle indtægter	9.707	89
	<b>20.360</b>	<b>2.471</b>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	120.419	14.630
Andre finansielle omkostninger	313.795	521.293
	<b>434.214</b>	<b>535.923</b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	-192.299	-202.945
Årets udskudte skat	206.434	-364.058
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-23.062	0
	<b>-8.927</b>	<b>-567.003</b>
<b>4 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar		12.316.250
Tilgang i årets løb		6.989
Kostpris 31. december		12.323.239
Værdireguleringer 1. januar		-555.708
Værdireguleringer 31. december		-555.708
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>		<b>11.767.531</b>

Værdien af danske grunde og bygninger ifølge offentlig vurdering pr. 1. oktober 2014 udgør DKK 20.700.000.

## Noter til årsregnskabet

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

### 5 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel, indretning og in- ventar <u>DKK</u>
Kostpris 1. januar	3.427.463
Kostpris 31. december	3.427.463
Ned- og afskrivninger 1. januar	1.415.290
Årets afskrivninger	228.498
Ned- og afskrivninger 31. december	1.643.788
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>1.783.675</b>
Afskrives over	15 år

### 6 Hensættelse til udskudt skat

	2015 <u>DKK</u>	2014 <u>DKK</u>
Materielle anlægsaktiver	-9.960	-197.424
Prioritetsgæld	0	-998
Låneomkostninger	-9.831	-14.999
Skattemæssigt underskud til fremførsel	-153.514	-166.318
Overført til udskudt skatteaktiv	173.305	379.739
	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Udskudt skatteaktiv</b>		
Opgjort skatteaktiv	173.305	379.739
<b>Regnskabsmæssig værdi</b>	<b>173.305</b>	<b>379.739</b>

# Noter til årsregnskabet

## 7 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
<b>2015</b>			
Egenkapital 1. januar	125.000	333.847	458.847
Årets resultat	0	124.213	124.213
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>125.000</b>	<b>458.060</b>	<b>583.060</b>
<b>2014</b>			
Egenkapital 1. januar	125.000	-228.765	-103.765
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0	29.165	29.165
Korrigeret egenkapital 1. januar	125.000	-199.600	-74.600
Årets resultat	0	533.447	533.447
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>125.000</b>	<b>333.847</b>	<b>458.847</b>

Selskabskapitalen består af 250 anparter a nominelt DKK 500. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

## 8 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2015 DKK	2014 DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	3.395.304	3.021.952
Mellem 1 og 5 år	2.462.890	2.459.048
Langfristet del	5.858.194	5.481.000
Inden for 1 år	613.099	1.000.000
	<b>6.471.293</b>	<b>6.481.000</b>

## Noter til årsregnskabet

	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
<b>9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Sikkerhedsstillelser</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	13.551.206	13.772.715

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for VI-SØ Invest ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsregnskab for 2015 er aflagt i DKK.

### Ændring af regnskabspraksis

Virksomheden har som følge af lov nr. 738 af 1. juni 2015 (ændring af årsregnskabsloven) ændret anvendt regnskabspraksis for måling af gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme. Gælden vedrørende investeringsejendomme er hidtil blevet målt til dagsværdi, men måles fremadrettet til nominel værdi. Ved ændringen har virksomheden ændret sammenligningstal for året før.

Nettoeffekten på egenkapitalen er påvirket med DKK 4.537. Virksomhedens pengestrømme er ikke påvirket af ændringen.

### Generelt om indregning og måling

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

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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabsloven § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved lejeindtægt indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

# Regnskabspraksis

## Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

## Finansielle poster

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

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som 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.

Selskabet er sambeskattet med 100 % ejede danske tilknyttede virksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Investeringsjendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

#### *Investeringsjendomme*

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inklusive købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

#### *Øvrige materielle anlægsaktiver*

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Andre anlæg, driftsmateriel, indretning og inventar      15 år



# Regnskabspraksis

## Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

## Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

## Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger.

## Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi 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, 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.

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.

## Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

## Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til nominel værdi.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.