

# Vie Invest ApS

Vestergade 1, 1., 8600 Silkeborg

CVR-nr. 34 46 71 53

*Company reg. no. 34 46 71 53*

## Årsrapport *Annual report*

**1. januar - 31. december 2015**

*1 January - 31 December 2015*

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. maj 2016.

*The annual report have been submitted and approved by the general meeting on the 30 May 2016.*

---

Mitch Kalcheim

Dirigent

*Chairman of the meeting*

*Notes to users of the English version of this document:*

- *This document contains a Danish version as well as an English version. In the event of any dispute regarding the interpretation of any part of the document, the Danish version of the document shall prevail.*
- *To ensure the greatest possible applicability of the English version of the document, British English terminology has been used.*
- *Please note that decimal points remain unchanged from the Danish version of the document. This means that for instance DKK 146.940 is the same as the English amount of DKK 146,940, and that 23,5 % is the same as the English 23.5 %.*

## Indholdsfortegnelse

### *Contents*

---

	<b>Side</b>
	<b><u>Page</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
<i>Reports</i>	
Ledelsespåtegning	1
<i>Management's report</i>	
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	2
<i>The independent auditor's report on the annual accounts</i>	
<b>Selskabsoplysninger</b>	
<i>Company data</i>	
Selskabsoplysninger	5
<i>Company data</i>	
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015</b>	
<i>Annual accounts 1 January - 31 December 2015</i>	
Anvendt regnskabspraksis	6
<i>Accounting policies used</i>	
Resultatopgørelse	10
<i>Profit and loss account</i>	
Balance	11
<i>Balance sheet</i>	
Noter	13
<i>Notes</i>	

## **Ledelsespåtegning** *Management's report*

---

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

*The managing director has today presented the annual report of Vie Invest ApS for the financial year 1 January to 31 December 2015.*

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

*The annual report has been presented in accordance with the Danish Financial Statements Act.*

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet 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 consider the accounting policies used appropriate, and in my opinion the annual accounts provide a true and fair view of the company's assets and liabilities and its financial position as on 31 December 2015 and of the company's results of its activities in the financial year 1 January to 31 December 2015.*

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

*The annual report is recommended for approval by the general meeting.*

Silkeborg, den 30. maj 2016

*Silkeborg, 30 May 2016*

**Direktion**

*Managing Director*

Mitch Kalcheim

## **Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet** *The independent auditor's report on the annual accounts*

---

### **Til kapitalejerne i Vie Invest ApS**

*To the shareholders of Vie Invest ApS*

Vi har revideret årsregnskabet for Vie Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

*We have audited the annual accounts of Vie Invest ApS for the financial year 1 January to 31 December 2015, which comprise accounting policies used, profit and loss account, balance sheet and notes. The annual accounts are prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.*

### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

*The management's responsibility for the annual accounts*

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.

*The management is responsible for the preparation of annual accounts that give a true and fair view in accordance with the Danish Financial Statements Act. Furthermore, the management is responsible for such internal control considered necessary in order to prepare annual accounts that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.*

### **Revisors ansvar**

*Auditor's responsibility*

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.

*Our responsibility is to express an opinion on the annual accounts based on our audit. We conducted our audit in accordance with international standards on auditing and additional requirements under Danish audit regulation.*

*This requires that we comply with ethical requirements and plan and perform the audit to obtain reasonable assurance about whether the annual accounts are free from material misstatements.*

## **Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet** *The independent auditor's report on the annual accounts*

---

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.

*An audit involves performing procedures to obtain audit evidence about the amounts and disclosures in the annual accounts. The procedures selected depend on the auditor's judgement, including the assessment of the risks of material misstatements in the annual accounts, whether due to fraud or error. In making those risk assessments, the auditor considers internal control relevant to the company's preparation of annual accounts that give a true and fair view in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the company's internal control. An audit also includes evaluating the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates made by the management, as well as the overall presentation of the annual accounts.*

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

*We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.*

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

*The audit has not resulted in any qualification.*

## **Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet** *The independent auditor's report on the annual accounts*

---

### **Konklusion**

#### ***Opinion***

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.

*In our opinion, the annual accounts give a true and fair view of the company's assets, liabilities and financial position at 31 December 2015 and of the results of the company's operations for the financial year 1 January to 31 December 2015 in accordance with the Danish Financial Statements Act.*

Silkeborg, den 30. maj 2016

*Silkeborg, 30 May 2016*

### **One Revision**

Statsautoriseret revisionspartnerselskab  
*Statsautoriseret revisionspartnerselskab*  
CVR-nr. 37 31 56 64  
*Company reg. no. 37 31 56 64*

**Kuno Hesel**

statsautoriseret revisor  
*State Authorised Public Accountant*

## Selskabsoplysninger

### *Company data*

---

**Selskabet**  
*The company*

Vie Invest ApS  
Vestergade 1, 1.  
8600 Silkeborg

CVR-nr.: 34 46 71 53

*Company reg. no.*

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

*Financial year: 1 January - 31 December*

**Direktion**  
*Managing Director*

Mitch Kalcheim

**Revision**  
*Auditors*

One Revision, Statsautoriseret revisionspartnerselskab  
Ansvej 31  
8600 Silkeborg

## **Anvendt regnskabspraksis** *Accounting policies used*

---

Årsrapporten for Vie Invest ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

*The annual report for Vie Invest ApS is presented in accordance with those regulations of the Danish Financial Statements Act concerning companies identified as class B enterprises.*

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

*The accounting policies used are unchanged compared to last year, and the annual accounts are presented in Danish kroner (DKK).*

## **Resultatopgørelsen**

*The profit and loss account*

### **Bruttofortjeneste**

*Gross profit*

#### **Lejeindtægter vedrørende ejendomme til videresalg**

*Rental income from investment property*

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

*Rental income comprises income from the lease of property and from charged joint costs, and it is recognised in the profit and loss account for the period relating to the lease payment.*

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter.

*Other operating income and costs comprise accounting items of secondary nature in proportion to the principal activities of the enterprise.*

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

*Other external costs comprise costs for distribution, sales, advertisement, administration, premises, loss on debtors, and operational leasing costs.*

Omkostninger vedrørende ejendomme til videresalg

*Costs concerning investment property*

Omkostninger vedrørende ejendomme til videresalg indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

*Costs concerning investment property comprise operation costs, repair and maintenance costs, taxes, charges and other costs.*

### **Finansielle poster**

*Net financials*



## **Anvendt regnskabspraksis**

### *Accounting policies used*

---

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

*Net financials include interest income, interest expenses, and realised and unrealised capital gains and losses on financial assets and liabilities. Net financials are recognised in the profit and loss account with the amounts concerning the financial year.*

### **Skat af årets resultat**

#### *Tax of the results for the year*

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 på egenkapitalen.

*The tax for the year comprises the current tax for the year and the changes in deferred tax, and it is recognised in the profit and loss account with the share referring to the results for the year and directly in the equity with the share referring to entries directly on the equity.*

### **Balancen**

#### *The balance sheet*

### **Varebeholdninger**

#### *Inventories*

Varebeholdninger måles til kostpris på grundlag af vejede gennemsnitspriser. Er nettorealisationsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

*Inventories are measured at cost on basis of measured average prices. In case the net realisable value is lower than the cost, writedown takes place at this lower value.*

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

*The cost for trade goods, raw materials, and consumables comprises the acquisition cost with the addition of the delivery costs.*

Nettorealisationsværdien for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af såvel færdiggørelsesomkostninger som omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Nettorealisationsværdien fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, kurans og udvikling i forventet salgspris.

*The net realisable value for inventories is recognised as the market price with deduction of completion costs and selling costs. The net realisable value is determined taking into consideration the negotiability, obsolescence, and development of the expected market price.*

### **Tilgodehavender**

#### *Debtors*

## **Anvendt regnskabspraksis**

### ***Accounting policies used***

---

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

*Debtors are measured at amortised cost which usually corresponds to face value. In order to meet expected losses, writedown takes place at the net realisable value.*

### **Værdipapirer og kapitalandele**

#### ***Securities and equity investments***

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

*Securities and equity investments recognised as current assets are measured at fair value on the balance sheet date.*

### **Likvide beholdninger**

#### ***Available funds***

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

*Available funds comprise cash at bank and in hand.*

### **Selskabsskat og udskudt skat**

#### ***Corporate tax and deferred tax***

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.

*Current tax receivable and tax liabilities are recognised in the balance sheet at the amount calculated on the basis of the expected taxable income for the year adjusted for tax on previous years' taxable income and prepaid taxes. Tax receivable and tax liabilities are set off to the extent that legal right of set-off exists and if the items are expected to be settled net or simultaneously.*

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.

*Deferred tax is measured on the basis of all temporary differences in assets and liabilities with a balance sheet focus.*

## **Anvendt regnskabspraksis**

### ***Accounting policies used***

---

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

*Deferred tax is measured based on the tax rules and tax rates applying under the legislation on the balance sheet date and prevailing when the deferred tax is expected to be released as current tax. In the period 2014 to 2016, the corporate tax rate will be reduced gradually from 25 % to 22 %, which will affect the deferred tax liabilities and deferred tax assets. Unless a recognition with a different tax rate than 22 % will result in a significant material deviation in the estimated deferred tax liability or tax asset, deferred tax liabilities and assets are recognised by 22 %.*

### **Gældsforpligtelser**

#### ***Liabilities***

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.

*Financial liabilities related to borrowings are recognised at the received proceeds with the deduction of transaction costs incurred. In following periods, the financial liabilities are recognised at amortised cost, corresponding to the capitalised value by use of the effective interest. The difference between the proceeds and the nominal value is recognised in the profit and loss account during the term of the loan.*

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

*Other liabilities are measured at amortised cost which usually corresponds to the nominal value.*

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

### Profit and loss account 1 January - 31 December

---

All amounts in DKK.

Note	2015	2014
<b>Bruttofortjeneste</b> <i>Gross profit</i>	<b>297.439</b>	<b>576.484</b>
<b>Driftsresultat</b> <i>Operating profit</i>	<b>297.439</b>	<b>576.484</b>
2 Øvrige finansielle omkostninger, Vie Invest <i>Other financial costs, Vie Invest</i>	-253.713	-282.041
<b>Resultat før skat</b> <i>Results before tax</i>	<b>43.726</b>	<b>294.443</b>
3 Skat af årets resultat <i>Tax on ordinary results</i>	-3.619	-72.835
<b>Årets resultat</b> <i>Results for the year</i>	<b>40.107</b>	<b>221.608</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b> <i>Proposed distribution of the results:</i>		
Overføres til overført resultat <i>Allocated to results brought forward</i>	40.107	221.608
<b>Disponeret i alt</b> <i>Distribution in total</i>	<b>40.107</b>	<b>221.608</b>

## Balance 31. december

### Balance sheet 31 December

---

All amounts in DKK.

<b>Aktiver</b> <i>Assets</i>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>		
<b>Omsætningsaktiver</b> <i>Current assets</i>		
Aktiver bestemt for salg <i>Assets intended for sale</i>	<u>4.258.992</u>	<u>4.472.668</u>
Varebeholdninger i alt <i>Inventories in total</i>	<u>4.258.992</u>	<u>4.472.668</u>
Andre tilgodehavender <i>Other debtors</i>	<u>269.052</u>	<u>153.552</u>
Tilgodehavender i alt <i>Debtors in total</i>	<u>269.052</u>	<u>153.552</u>
Andre værdipapirer <i>Other securities</i>	<u>8.580.854</u>	<u>9.565.125</u>
Værdipapirer i alt <i>Securities in total</i>	<u>8.580.854</u>	<u>9.565.125</u>
Likvide beholdninger <i>Cash funds</i>	<u>299.581</u>	<u>356.239</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b> <i>Current assets in total</i>	<u><b>13.408.479</b></u>	<u><b>14.547.584</b></u>
<b>Aktiver i alt</b> <i>Assets in total</i>	<u><b>13.408.479</b></u>	<u><b>14.547.584</b></u>

## Balance 31. december

### Balance sheet 31 December

---

All amounts in DKK.

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Passiver</b> <i>Equity and liabilities</i>		
<b>Egenkapital</b> <i>Equity</i>		
4 Virksomhedskapital <i>Contributed capital</i>	80.000	80.000
5 Overført resultat <i>Results brought forward</i>	106.471	66.364
<b>Egenkapital i alt</b> <i>Equity in total</i>	<b>186.471</b>	<b>146.364</b>
<b>Gældsforpligtelser</b> <i>Liabilities</i>		
Kreditinstitutter i øvrigt <i>Bank debts</i>	3.126.181	3.197.956
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse <i>Debt to shareholders and management</i>	8.884.396	9.236.872
Langfristede gældsforpligtelser i alt <i>Long-term liabilities in total</i>	12.010.577	12.434.828
Gæld til pengeinstitutter <i>Bank debts</i>	1.048.379	1.748.817
Selskabsskat <i>Corporate tax</i>	3.620	37.020
Anden gæld <i>Other debts</i>	159.432	180.555
Kortfristede gældsforpligtelser i alt <i>Short-term liabilities in total</i>	1.211.431	1.966.392
<b>Gældsforpligtelser i alt</b> <i>Liabilities in total</i>	<b>13.222.008</b>	<b>14.401.220</b>
<b>Passiver i alt</b> <i>Equity and liabilities in total</i>	<b>13.408.479</b>	<b>14.547.584</b>
<b>6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b> <i>Mortgage and securities</i>		

## Noter Notes

---

All amounts in DKK.

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter</b> <i>The significant activities of the enterprise</i>		
Virksomhedens væsentligste aktivitet er investering i pantebrevsportefølje samt ejendomme til videresalg. <i>The branch's activities consist of investment in mortgage and property.</i>		
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger, Vie Invest</b> <i>Other financial costs, Vie Invest</i>		
Andre finansielle omkostninger <i>Other financial costs</i>	253.713	282.041
	<u>253.713</u>	<u>282.041</u>
<b>3. Skat af årets resultat</b> <i>Tax on ordinary results</i>		
Skat af årets resultat <i>Tax of the results for the year, parent company</i>	3.619	37.020
Årets regulering af udskudt skat <i>Adjustment for the year of deferred tax</i>	0	35.815
	<u>3.619</u>	<u>72.835</u>
<b>4. Virksomhedskapital</b> <i>Contributed capital</i>		
Virksomhedskapital 1. januar 2015 <i>Contributed capital 1 January 2015</i>	80.000	80.000
	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>

## Noter

### Notes

---

All amounts in DKK.

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
<b>5. Overført resultat</b>		
<i>Results brought forward</i>		
Overført resultat 1. januar 2015		
<i>Results brought forward 1 January 2015</i>	66.364	-155.244
Årets overførte overskud eller underskud		
<i>Profit or loss for the year brought forward</i>	<u>40.107</u>	<u>221.608</u>
	<u><b>106.471</b></u>	<u><b>66.364</b></u>

## 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

### *Mortgage and securities*

Til sikkerhed for pantebrevsgæld, 3.126 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 4.259 t.kr.

*As security for mortgage debts, DKK 3.126, mortgage has been granted on land and buildings representing a book value of DKK 4.259 at 31 December 2015*