

# 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 2017**

*1 January - 31 December 2017*

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7. maj 2018.

*The annual report have been submitted and approved by the general meeting on the 7 May 2018.*

---

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>	
<b><i>Reports</i></b>	
Ledelsespåtegning	1
<i>Management's report</i>	
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<i>Independent auditor's report</i>	
<b>Ledelsesberetning</b>	
<b><i>Management's review</i></b>	
Selskabsoplysninger	7
<i>Company data</i>	
Ledelsesberetning	8
<i>Management's review</i>	
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017</b>	
<b><i>Annual accounts 1 January - 31 December 2017</i></b>	
Anvendt regnskabspraksis	9
<i>Accounting policies used</i>	
Resultatopgørelse	13
<i>Profit and loss account</i>	
Balance	14
<i>Balance sheet</i>	
Noter	17
<i>Notes</i>	

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

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 2017.*

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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

*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 2017 and of the company's results of its activities in the financial year 1 January to 31 December 2017.*

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

*I am of the opinion that the management's review includes a fair description of the issues dealt with.*

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

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

Silkeborg, den 7. maj 2018

*Silkeborg, 7 May 2018*

### **Direktion**

*Managing Director*

Mitch Kalcheim

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## *Independent auditor's report*

---

### Til kapitalejerne i Vie Invest ApS

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Vie Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### To the shareholders of Vie Invest ApS

#### **Opinion**

We have audited the annual accounts of Vie Invest ApS for the financial year 1 January to 31 December 2017, 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.

In our opinion, the annual accounts give a true and fair view of the company's assets, liabilities and financial position at 31 December 2017 and of the results of the company's operations for the financial year 1 January to 31 December 2017 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

#### **Basis for opinion**

We conducted our audit in accordance with international standards on auditing and the additional requirements applicable in Denmark. Our responsibilities under those standards and requirements are further described in the below section "Auditor's responsibilities for the audit of the annual accounts". We are independent of the company in accordance with international ethics standards for accountants (IESBA's Code of Ethics) and the additional requirements applicable in Denmark, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these standards and requirements. We believe that the audit evidence obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

**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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

**Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

**The management's responsibilities for the annual accounts**

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. The management is also responsible for such internal control as the management determines is necessary to enable the preparation of annual accounts that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

In preparing the annual accounts, the management is responsible for evaluating the company's ability to continue as a going concern, and, when relevant, disclosing matters related to going concern and using the going concern basis of accounting when preparing the annual accounts, unless the management either intends to liquidate the company or to cease operations, or if it has no realistic alternative but to do so.

**Auditor's responsibilities for the audit of the annual accounts**

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the annual accounts as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditor's report including an opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with international standards on auditing and the additional requirements applicable in Denmark will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements may arise due to fraud or error and may be considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions made by users on the basis of the annual accounts.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### *Independent auditor's report*

---

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

As part of an audit conducted in accordance with international standards on auditing and the additional requirements applicable in Denmark, we exercise professional evaluations and maintain professional scepticism throughout the audit. We also:

- Identify and assess the risks of material misstatement in the annual accounts, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures in response to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than the risk of not detecting a misstatement resulting from error, as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.
- Obtain an understanding of the internal control relevant to the audit 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.
- Evaluate the appropriateness of accounting policies used by the management and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by the management.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### *Independent auditor's report*

---

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Conclude on the appropriateness of the management's preparation of the annual accounts being based on the going concern principle and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may raise significant doubt about the company's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the annual accounts or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the company to cease to continue as a going concern.
- Evaluate the overall presentation, structure and contents of the annual accounts, including the disclosures in the notes, and whether the annual accounts reflect the underlying transactions and events in a manner that gives a true and fair view.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

#### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

We communicate with those charged with governance regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in the internal control that we identify during our audit.

#### **Statement on the management's review**

The management is responsible for the management's review.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning** *Independent auditor's report*

---

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Silkeborg, den 7. maj 2018  
*Silkeborg, 7 May 2018*

### **Revisionshuset Tal & Tanker**

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

Kuno Hesel  
Statsautoriseret revisor  
State Authorised Public Accountant  
MNE-nr. 33224

Our opinion on the annual accounts does not cover the management's review, and we do not express any kind of assurance opinion on the management's review.

In connection with our audit of the annual accounts, our responsibility is to read the management's review and in that connection consider whether the management's review is materially inconsistent with the annual accounts or our knowledge obtained during the audit, or whether it otherwise appears to contain material misstatement.

Furthermore, it is our responsibility to consider whether the management's review provides the information required under the Danish Financial Statements Act.

Based on the work we have performed, we believe that the management's review is in accordance with the annual accounts and that it has been prepared in accordance with the requirements of the Danish Financial Statement Acts. We did not find any material misstatement in the management's review.



## 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*

Revisionshuset Tal & Tanker, Statsautoriseret revisionspartnerselskab  
Frichsvej 19  
8600 Silkeborg

**Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

*The significant activities of the enterprise*

Virksomhedens væsentligste aktivitet er investering i pantebrevsportefølje samt ejendomme til videresalg.

*The branch's activities consist of investment in mortgage and property.*

**Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

*Development in activities and financial matters*

Årets bruttofortjeneste udgør 1.726.652 kr. mod 1.770.676 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.172.528 kr. mod 1.209.478 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

*The gross profit for the year is DKK 1.726.652 against DKK 1.770.676 last year. The results from ordinary activities after tax are DKK 1.172.528 against DKK 1.209.478 last year. The management consider the results satisfactory.*

## **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*

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

*The gross profit comprises the net turnover, changes in inventories of finished goods and work in progress, work performed for own purposes and capitalised, other operating income, and external costs.*

### **Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme**

*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. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

*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. Income from the heating account is recognised in the balance sheet as a balance among the lessees.*

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*

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

---

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 indtægter og omkostninger**

#### *Net financials*

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

*Net financials comprise interest, realised and unrealised capital gains and losses concerning financial assets and liabilities, amortisation of financial assets and liabilities, additions and reimbursements under the Danish tax prepayment scheme, etc. Financial income and expenses are recognised in the profit and loss account with the amounts that concerns 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 består af ejendomme til videresalg og måles til kostpris. Er nettorealisationsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

*Inventories consists of property for resale and are measured at cost on basis. In case the net realisable value is lower than the cost, writedown takes place at this lower value.*

Kostpris for ejendomme til videresalg omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

*The cost for property for resale comprises the acquisition cost with the addition of the delivery costs.*

## **Anvendt regnskabspraksis**

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

---

Nettorealisationens værdien for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af såvel færdiggørelsesomkostninger som omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Nettorealisationens værdien 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***

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationens værdien 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***

Pantebreve, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi på balancedagen.

*Mortgage 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.

*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.*

### **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.*

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

*Mortgage debt and bank debt are for instance measured at amortised cost. As to cash loans, this corresponds to the outstanding debt of the loan. For bond loans, the amortised cost corresponds to an outstanding debt calculated as the underlying cash value at the date of borrowing adjusted by amortisation of the market value adjustment on the date of the borrowing carried out over the repayment period.*

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal 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	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Driftsresultat</b> <i>Operating profit</i>	<b>1.726.652</b>	<b>1.770.676</b>
2 Øvrige finansielle omkostninger, Vie Invest <i>Other financial costs, Vie Invest</i>	<u>-222.320</u>	<u>-233.024</u>
<b>Resultat før skat</b> <i>Results before tax</i>	<b>1.504.332</b>	<b>1.537.652</b>
3 Skat af årets resultat <i>Tax on ordinary results</i>	<u>-331.804</u>	<u>-328.174</u>
<b>Årets resultat</b> <i>Results for the year</i>	<b><u>1.172.528</u></b>	<b><u>1.209.478</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b> <i>Proposed distribution of the results:</i>		
Overføres til overført resultat <i>Allocated to results brought forward</i>	<u>1.172.528</u>	<u>1.209.478</u>
<b>Disponeret i alt</b> <i>Distribution in total</i>	<b><u>1.172.528</u></b>	<b><u>1.209.478</u></b>

## Balance 31. december

### Balance sheet 31 December

---

All amounts in DKK.

<b>Aktiver</b> <i>Assets</i>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Note</u>		
<b>Omsætningsaktiver</b> <i>Current assets</i>		
Aktiver bestemt for salg <i>Assets intended for sale</i>	<u>4.159.117</u>	<u>3.997.336</u>
Varebeholdninger i alt <i>Inventories in total</i>	<u>4.159.117</u>	<u>3.997.336</u>
Andre tilgodehavender <i>Other debtors</i>	<u>123.793</u>	<u>250.685</u>
Tilgodehavender i alt <i>Debtors in total</i>	<u>123.793</u>	<u>250.685</u>
Pantebrevsportefølje <i>Mortgage portfolio</i>	<u>8.362.996</u>	<u>9.076.456</u>
Værdipapirer i alt <i>Securities in total</i>	<u>8.362.996</u>	<u>9.076.456</u>
Likvide beholdninger <i>Available funds</i>	<u>1.085.497</u>	<u>380.989</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b> <i>Current assets in total</i>	<b><u>13.731.403</u></b>	<b><u>13.705.466</u></b>
<b>Aktiver i alt</b> <i>Assets in total</i>	<b><u>13.731.403</u></b>	<b><u>13.705.466</u></b>



**Balance 31. december**  
**Balance sheet 31 December**

All amounts in DKK.

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</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>	2.488.476	1.315.949
<b>Egenkapital i alt</b> <i>Equity in total</i>	<b>2.568.476</b>	<b>1.395.949</b>
 <b>Gældsforpligtelser</b>		
<i>Liabilities</i>		
Pantebrevsgæld <i>Mortgage debt</i>	2.320.758	2.481.721
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse <i>Debt to shareholders and management</i>	6.847.040	7.916.719
Langfristede gældsforpligtelser i alt <i>Long-term liabilities in total</i>	9.167.798	10.398.440
Kortfristet del af langfristet gæld <i>Short-term part of long-term liabilities</i>	160.000	150.000
Gæld til pengeinstitutter <i>Bank debts</i>	926.205	1.031.926
Selskabsskat <i>Corporate tax</i>	325.805	322.175
Anden gæld <i>Other debts</i>	583.119	406.976
Kortfristede gældsforpligtelser i alt <i>Short-term liabilities in total</i>	1.995.129	1.911.077
<b>Gældsforpligtelser i alt</b> <i>Liabilities in total</i>	<b>11.162.927</b>	<b>12.309.517</b>
 <b>Passiver i alt</b> <i>Equity and liabilities in total</i>	 <b>13.731.403</b>	 <b>13.705.466</b>

**Balance 31. december**  
***Balance sheet 31 December***

---

*All amounts in DKK.*

**Passiver**  
***Equity and liabilities***

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
-------------	-------------	-------------

**6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**  
***Mortgage and securities***

## Noter

### Notes

---

All amounts in DKK.

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>1. Personalemkostninger</b>		
<i>Staff costs</i>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere		
<i>Average number of employees</i>	<u>1</u>	<u>1</u>
<p>Selskabets ansatte omfatter alene selskabets direktør, der i årsregnskabslovens forstand vurderes ansat. I selskabslovens forstand er der ikke tale om et ansættelsesforhold, hvorfor der ikke er nogle personaleudgifter i årsrapporten.</p> <p><i>The company's employees comprise only the company's director, who is deemed to be employed in the sense of the Danish Financial Statements Act. Under the Companies Act, it is not a recruitment relationship, so there are no staff expenses in the annual report.</i></p>		
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger, Vie Invest</b>		
<i>Other financial costs, Vie Invest</i>		
Andre finansielle omkostninger		
<i>Other financial costs</i>	<u>222.320</u>	<u>233.024</u>
	<u><b>222.320</b></u>	<u><b>233.024</b></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>	<u>331.804</u>	<u>328.174</u>
	<u><b>331.804</b></u>	<u><b>328.174</b></u>
<b>4. Virksomhedskapital</b>		
<i>Contributed capital</i>		
Virksomhedskapital 1. januar 2017		
<i>Contributed capital 1 January 2017</i>	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>
	<u><b>80.000</b></u>	<u><b>80.000</b></u>

## Noter

### Notes

---

All amounts in DKK.

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
<b>5. Overført resultat</b>		
<i>Results brought forward</i>		
Overført resultat 1. januar 2017		
<i>Results brought forward 1 January 2017</i>	1.315.948	106.471
Årets overførte overskud eller underskud		
<i>Profit or loss for the year brought forward</i>	<u>1.172.528</u>	<u>1.209.478</u>
	<u><b>2.488.476</b></u>	<u><b>1.315.949</b></u>

## 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

### *Mortgage and securities*

Til sikkerhed for pantebrevsgæld, 2.480 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 4.159 t.kr.

*As security for mortgage debts, DKK 2.481, mortgage has been granted on land and buildings representing a book value of DKK 4.159 at 31 December 2017*