

**VAM SPV IVS**

Kastanievej 5

c/o Vissing Asset Management ApS

2960 Rungsted Kyst

CVR-nr. 36 07 43 53

**Årsrapport for perioden**

**1. januar til 31. december 2016**

(2. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 30. maj 2017



---

dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	7
Balance 31. december	8
Anvendt regnskabspraksis	10
Noter til årsrapporten	13

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for VAM SPV IVS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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


Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2017 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rungsted Kyst, den 30. maj 2017

**Direktion**



Jesper Vissing  
direktør

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i VAM SPV IVS*

Vi har opstillet årsrapporten for VAM SPV IVS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Frederiksberg, den 30. maj 2017

**Revisionsfirmaet Albrechtsen**  
**Statsautoriseret Revisionsaktieselskab**  
CVR-nr. 77 92 64 10

  
Bjarne Albrechtsen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	VAM SPV IVS Kastanievej 5 c/o Vissing Asset Management ApS 2960 Rungsted Kyst
	CVR-nr.: 36 07 43 53
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
	Stiftet: 27. august 2014
	Regnskabsår: 2. regnskabsår
	Hjemsted: Hørsholm
<b>Direktion</b>	Jesper Vissing, direktør
<b>Revisor</b>	Revisionsfirmaet Albrechtsen Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Lindevangs Allé 4 2000 Frederiksberg

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter omfatter investering i kapitalandele og administration af erhvervsejendomme samt anden hermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på kr. 258.755, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på kr. 295.532.

Årets resultat anses for tilfredsstillende og i overensstemmelse med ledelsens forventninger.

Ledelsen forventer et forbedret resultat for det kommende regnskabsår.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>-11.633</b>	<b>46.750</b>
Finansielle indtægter		308.622	2
Finansielle omkostninger		-52.188	0
<b>Resultat før skat</b>		<b>244.801</b>	<b>46.752</b>
Skat af årets resultat	1	13.954	-10.975
<b>Årets resultat</b>		<b>258.755</b>	<b>35.777</b>
Overført til reserve for iværksætterselskaber		40.056	8.944
Overført resultat		218.699	26.833
		<b>258.755</b>	<b>35.777</b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Kapitalandele i associerede virksomheder	2	116.408	0
Andre værdipapirer og kapitalandele		<u>2.855.470</u>	<u>0</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<u><b>2.971.878</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>2.971.878</b></u>	<u><b>0</b></u>
Udskudt skatteaktiv		<u>13.954</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>13.954</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>749</b></u>	<u><b>49.160</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>14.703</b></u>	<u><b>49.160</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>2.986.581</b></u></u>	<u><u><b>49.160</b></u></u>



## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		1.000	1.000
Reserve for iværksætterselskab		49.000	8.944
Overført resultat		<u>245.532</u>	<u>26.833</u>
<b>Egenkapital</b>	<b>3</b>	<b><u>295.532</u></b>	<b><u>36.777</u></b>
Skyldig selskabsskat		0	10.975
Anden gæld		<u>2.691.049</u>	<u>1.408</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>2.691.049</u></b>	<b><u>12.383</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>2.691.049</u></b>	<b><u>12.383</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>2.986.581</u></b>	<b><u>49.160</u></b>
Eventualposter m.v.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for VAM SPV IVS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2016 er aflagt i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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 risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttotab

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

### Nettoomsætning

Honorarindtægter indregnes i resultatopgørelsen på tidspunktet for levering og risikoens overgang, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt. Omsætningen opgøres efter fradrag af afgifter og rabatter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og administration.

## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som 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 i egenkapitalen.

### Balancen

#### Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

#### Andre værdipapirer og kapitalandele, anlægsaktiver

Kapitalandele måles til dagsværdi.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelig risiko for værdiændringer.

### Egenkapital

#### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer mv. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer.

#### Selskabsskat og udskudt skat

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 acontoskatter.

## Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Noter til årsrapporten

	2016	2015
	kr.	kr.
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	0	10.975
Regulering af udskudt skat	-13.954	0
	<b>-13.954</b>	<b>10.975</b>
<b>2 Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar 2016	0	0
Tilgang i årets løb	116.408	0
Kostpris 31. december 2016	116.408	0
Værdireguleringer 1. januar 2016	0	0
Værdireguleringer 31. december 2016	0	0
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>	<b>116.408</b>	<b>0</b>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Zeus Ejendomme Holding ApS	Hørsholm	49%	-5.961.525	1.087.220

## Noter til årsrapporten

## 3 Egenkapital

	Selskabskapital	Reserve for iværksættelse skab	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2016	1.000	8.944	26.833	36.777
Årets resultat	0	40.056	218.699	258.755
<b>Egenkapital 31. december 2016</b>	<b>1.000</b>	<b>49.000</b>	<b>245.532</b>	<b>295.532</b>

Virksomhedskapitalen har været uændret siden selskabets stiftelse den 27. august 2014.

## 4 Eventualposter m.v.

Selskabet har ingen eventualforpligtelser pr. 31. december 2016.

## 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. 31. december 2016.