

## **VAM SPV IVS**

**c/o Vissing Asset Management ApS**

**Kastanievej 5**

**2960 Rungsted Kyst**

**CVR-nr. 36 07 43 53**

**Årsrapport for perioden**

**1. januar til 31. december 2017**

**(3. regnskabsår)**

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

---

Jesper Vissing  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

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

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rungsted Kyst, den 31. maj 2018

### Direktion

Jesper Vissing  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### *Til kapitalejeren i VAM SPV IVS*

Vi har opstillet årsregnskabet for VAM SPV IVS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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 årsregnskabet 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.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, 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 årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Frederiksberg, den 31. maj 2018

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

Bjarne Albrechtsen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne12177

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

VAM SPV IVS  
c/o Vissing Asset Management ApS  
Kastanievej 5  
2960 Rungsted Kyst

CVR-nr.: 36 07 43 53

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017

Stiftet: 27. august 2014

Regnskabsår: 3. regnskabsår

Hjemsted: Hørsholm

### Direktion

Jesper Vissing, direktør

### Revisor

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 2017 udviser et overskud på kr. 5.893.729, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på kr. 6.189.261.

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

Ledelsen forventer et positivt 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

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>-7.883</b>	<b>-11.633</b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		4.940.457	0
Finansielle indtægter		1.004.076	308.622
Finansielle omkostninger		-56.484	-52.188
<b>Resultat før skat</b>		<b>5.880.166</b>	<b>244.801</b>
Skat af årets resultat	1	13.563	13.954
<b>Årets resultat</b>		<b><u>5.893.729</u></b>	<b><u>258.755</u></b>
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		4.940.457	0
Overført til reserve for iværksætterselskaber		0	40.056
Overført resultat		953.272	218.699
		<b><u>5.893.729</u></b>	<b><u>258.755</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Kapitalandele i associerede virksomheder	2	5.056.867	116.408
Andre værdipapirer og kapitalandele		<u>3.859.545</u>	<u>2.855.470</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<u><b>8.916.412</b></u>	<u><b>2.971.878</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>8.916.412</b></u>	<u><b>2.971.878</b></u>
Udskudt skatteaktiv		<u>27.517</u>	<u>13.954</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>27.517</b></u>	<u><b>13.954</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>14</b></u>	<u><b>749</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>27.531</b></u>	<u><b>14.703</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>8.943.943</b></u></u>	<u><u><b>2.986.581</b></u></u>



## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		1.000	1.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		4.940.457	0
Reserve for iværksætterselskab		49.000	49.000
Overført resultat		<u>1.198.804</u>	<u>245.532</u>
<b>Egenkapital</b>	<b>3</b>	<b><u>6.189.261</u></b>	<b><u>295.532</u></b>
Anden gæld		<u>2.754.682</u>	<u>2.691.049</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>2.754.682</u></b>	<b><u>2.691.049</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>2.754.682</u></b>	<b><u>2.691.049</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>8.943.943</u></b>	<b><u>2.986.581</u></b>
Eventualposter m.v.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for VAM SPV IVS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Årsrapporten for 2017 er aflagt i danske kroner.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Regnskabspraksis er ændret vedrørende indregning af kapitalandele. Tidligere har kapitalandele været indregnet til kostpris. Denne praksis ændres nu, så kapitalandele indregnes til indre værdi.

Sammenligningstal er uændret, da ændringen af regnskabspraksis ikke medfører ændring i sammenligningstallene.

Effekten af ændringen af regnskabspraksis på årets tal udgør en forbedring af årets resultat på kr. 4.940.458. Egenkapital forøges ligeledes med kr. 4.940.458 som følge af det bedre resultat.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Resultatopgørelsen

#### Bruttotab

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

#### Andre eksterne omkostninger

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

#### 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 den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for VAM SPV IVS, bindes ikke på opskrivningsreserven.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, jf. beskrivelse ovenfor under opgørelse af goodwill.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 garantforpligtelser, 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.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

### 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

	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Regulering af udskudt skat	<u>-13.563</u>	<u>-13.954</u>
	<b><u>-13.563</u></b>	<b><u>-13.954</u></b>
<b>2 Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar 2017	116.408	0
Tilgang i årets løb	<u>1</u>	<u>116.408</u>
Kostpris 31. december 2017	<u>116.409</u>	<u>116.408</u>
Værdireguleringer 1. januar 2017	0	0
Årets resultat	<u>4.940.458</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer 31. december 2017	<u>4.940.458</u>	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>	<b><u>5.056.867</u></b>	<b><u>116.408</u></b>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificerer sig således:

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Ejerandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Årets resultat</u>
Rungsted Bolig ApS	Hørsholm	49%	10.320.136	16.281.660
Rungsted Invest ApS	Hørsholm	49%	-1.584.985	643.092

## Noter til årsrapporten

### 3 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis- metode	Reserve for iværksættelse lskab	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2017	1.000	0	49.000	245.532	295.532
Årets resultat	0	4.940.457	0	953.272	5.893.729
<b>Egenkapital 31. december 2017</b>	<b>1.000</b>	<b>4.940.457</b>	<b>49.000</b>	<b>1.198.804</b>	<b>6.189.261</b>

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

### 4 Eventualposter m.v.

Selskabet har ingen eventualforpligtelser pr. 31. december 2017.

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. 31. december 2017.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Jesper Vissing

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-610218700215  
Tidspunkt for underskrift: 31-05-2018 kl.: 22:46:59  
Underskrevet med NemID

## Bjarne Albrechtsen

---

Som Revisor NEM ID  
RID: 1125298759247  
Tidspunkt for underskrift: 01-06-2018 kl.: 15:51:40  
Underskrevet med NemID

## Jesper Vissing

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-610218700215  
Tidspunkt for underskrift: 01-06-2018 kl.: 22:22:05  
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: 8b6f0e42R]NQ11329057

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).