

**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 2019**

**(5. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den  
25. juni 2020

---

Jesper Vissing  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	6
Balance 31. december	7
Noter til årsrapporten	12

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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 25. juni 2020

### 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 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet 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 årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorer's 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 25. juni 2020

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

Peter Nielsen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne35465

## 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 2019
	Stiftet: 27. august 2014
	Regnskabsår: 5. 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 2019 udviser et overskud på kr. 4.453.781, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på kr. 18.747.549.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

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

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

### Virksomhedens forventede udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer

Ledelsen forventer et resultat på niveau med indeværende år for det kommende regnskabsår.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>-11.750</b>	<b>-14.858</b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		3.136.127	7.205.460
Finansielle indtægter		1.355.279	954.172
Finansielle omkostninger		-36.487	-56.576
<b>Resultat før skat</b>		<b>4.443.169</b>	<b>8.088.198</b>
Skat af årets resultat	2	10.612	16.310
<b>Årets resultat</b>		<b>4.453.781</b>	<b>8.104.508</b>
Foreslået udbytte		55.300	0
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		1.666.127	7.009.460
Overført resultat		2.732.354	1.095.048
		<b>4.453.781</b>	<b>8.104.508</b>

## Balance 31. december

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Aktiver</b>			
Kapitalandele i associerede virksomheder	3	13.732.551	12.066.424
Andre værdipapirer og kapitalandele	4	10.982.714	4.813.718
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>24.715.265</b>	<b>16.880.142</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>24.715.265</b>	<b>16.880.142</b>
Udskudt skatteaktiv		54.439	43.827
Selskabsskat		0	1.000
<b>Tilgodehavender</b>		<b>54.439</b>	<b>44.827</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>51.937</b>	<b>78.902</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>106.376</b>	<b>123.729</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>24.821.641</b>	<b>17.003.871</b>



## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		1.000	1.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		13.616.044	11.949.917
Reserve for iværksætterselskab		49.000	49.000
Overført resultat		5.026.205	2.293.851
Foreslået udbytte for regnskabsåret		<u>55.300</u>	<u>0</u>
<b>Egenkapital</b>	<b>5</b>	<b><u>18.747.549</u></b>	<b><u>14.293.768</u></b>
Anden gæld		<u>6.074.092</u>	<u>2.710.103</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>6.074.092</u></b>	<b><u>2.710.103</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>6.074.092</u></b>	<b><u>2.710.103</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>24.821.641</u></b>	<b><u>17.003.871</u></b>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for VAM SPV IVS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Selskabet har i henhold til årsregnskabslovens §110, stk. 1 undladt at udarbejde koncernregnskab.

### 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.

Bruttotab er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 tillæg eller fradrag 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.

#### Andre værdipapirer og kapitalandele, anlægsaktiver

Kapitalandele måles til dagsværdi.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

## Anvendt regnskabspraksis

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### 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

#### Reserve for iværksætterselskaber

Reserven omfatter beløb, som iværksætterselskabet skal henlægge efter selskabslovens regler om iværksætterselskaber. Hvert år henlægges mindst 25 pct. af det årlige overskud indtil reserven for iværksætterselskaber sammen med selskabskapitalen udgør mindst kr. 50.000.

### Udbytte

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

### 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 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

	2019	2018
	kr.	kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	0
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Regulering af udskudt skat	-10.612	-16.310
	<b>-10.612</b>	<b>-16.310</b>
<b>3 Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar 2019	116.507	116.409
Tilgang i årets løb	0	98
Kostpris 31. december 2019	116.507	116.507
Værdireguleringer 1. januar 2019	11.949.917	4.940.457
Årets resultat	3.136.127	7.205.460
Udbytte modtaget	-1.470.000	-196.000
Værdireguleringer 31. december 2019	13.616.044	11.949.917
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<b>13.732.551</b>	<b>12.066.424</b>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Rungsted Bolig ApS	Hørsholm	49%	15.537.184	1.185.001
Rungsted Invest ApS	Hørsholm	49%	10.058.084	3.849.513
VB Management ApS	Hørsholm	49%	2.430.347	1.365.725

## Noter til årsrapporten

### 4 Finansielle anlægsaktiver

	Andre værdipa- pirer og kapi- talandele
Kostpris 1. januar 2019	2.546.848
Tilgang i årets løb	<u>4.813.718</u>
Kostpris 31. december 2019	<u>7.360.566</u>
Opskrivninger 1. januar 2019	2.266.870
Årets opskrivninger	<u>1.355.278</u>
Opskrivninger 31. december 2019	<u>3.622.148</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<b><u><u>10.982.714</u></u></b>

### 5 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Reserve for iværksættelse lskab	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	1.000	11.949.917	49.000	2.293.851	0	14.293.768
Årets resultat	<u>0</u>	<u>1.666.127</u>	<u>0</u>	<u>2.732.354</u>	<u>55.300</u>	<u>4.453.781</u>
<b>Egenkapital 31. december 2019</b>	<b><u><u>1.000</u></u></b>	<b><u><u>13.616.044</u></u></b>	<b><u><u>49.000</u></u></b>	<b><u><u>5.026.205</u></u></b>	<b><u><u>55.300</u></u></b>	<b><u><u>18.747.549</u></u></b>

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

## Noter til årsrapporten

### 6 Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser pr. 31. december 2019.

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. 31. december 2019.

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  
PID: 9208-2002-2-610218700215 NEM ID  
Tidspunkt for underskrift: 25-06-2020 kl.: 17:44:29  
Underskrevet med NemID

## Peter Nielsen

---

Som Revisor  
RID: 46483954 NEM ID  
Tidspunkt for underskrift: 25-06-2020 kl.: 17:45:35  
Underskrevet med NemID

## Jesper Vissing

---

Som Dirigent  
PID: 9208-2002-2-610218700215 NEM ID  
Tidspunkt for underskrift: 25-06-2020 kl.: 17:47:06  
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: fdb34ff61Sw240047429

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).