

*Til Erhvervsstyrelsen*

*VisCon Partners ApS  
Lyngbækgårds Allé 6, 1.  
2990 Nivå*

*CVR-nr: 37 64 29 83*

*ÅRSRAPPORT  
1. januar - 31. december 2017*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 18/6 2018

Flemming Heegaard

---

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

**Påtegninger**

Ledespåtegning .....	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	4

**Ledelsesberetning mv.**

Ledelsesberetning.....	6
------------------------	---

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017**

Anvendt regnskabspraksis.....	7
Resultatopgørelse .....	10
Balance.....	11
Noter.....	13

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2017 for VisCon Partners ApS.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nivå, den 18. juni 2018

**Direktion**

Flemming Heegaard

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### **Til kapitalejerne i VisCon Partners ApS**

#### **Revisionspåtegning på årsregnskabet**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for VisCon Partners ApS for perioden 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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 perioden 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.

#### **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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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.
- 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.

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.

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

Stenløse, den 18. juni 2018

Reviscan Revisorinteressentskab

CVR-nr.: 18897407

Søren Høj Rasmussen  
Registreret revisor  
MNE nr.: 12326

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet har bestået af ejendomsinvestering.

### **Usædvanlige forhold**

Ingen.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Ingen.

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for VisCon Partners ApS for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

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

#### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Andre eksterne omkostninger

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

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## **BALANCEN**

### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Udbytte**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **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 gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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 nettorealisationstværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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.

RESULTATOPGØRELSE  
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2017

	2017	2016
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>-845.108</b>	<b>-3.304</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....	2	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>-845.106</b>	<b>-3.304</b>
Andre finansielle omkostninger .....	-197.480	-86.861
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>-1.042.586</b>	<b>-90.165</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>-1.042.586</b>	<b>-90.165</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat .....	-1.042.586	-90.165
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>-1.042.586</b>	<b>-90.165</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017  
 AKTIVER

	2017	2016
1 Investeringsejendomme.....	0	6.786.570
1 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	-1	0
	<hr/>	<hr/>
<b>Materielle anlægsaktiver .....</b>	<b>-1</b>	<b>6.786.570</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>ANLÆGSAKTIVER .....</b>	<b>-1</b>	<b>6.786.570</b>
	<hr/>	<hr/>
Andre tilgodehavender .....	360.120	0
	<hr/>	<hr/>
<b>Tilgodehavender .....</b>	<b>360.120</b>	<b>0</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>Likvide beholdninger .....</b>	<b>1.841</b>	<b>0</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>	<b>361.961</b>	<b>0</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>AKTIVER .....</b>	<b>361.960</b>	<b>6.786.570</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017  
PASSIVER

	2017	2016
Virksomhedskapital.....	1.000.000	1.000.000
Overført resultat .....	-1.132.751	-90.165
<b>2 EGENKAPITAL .....</b>	<b>-132.751</b>	<b>909.835</b>
Kreditinstitutter .....	0	5.314.255
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	6.564	4.333
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	488.147	558.147
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>494.711</b>	<b>5.876.735</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b> .....	<b>494.711</b>	<b>5.876.735</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>361.960</b>	<b>6.786.570</b>
3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## NOTER

	<u>Investerings- ejendomme</u>	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og og inventar</u>
<b>1 Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris, primo.....	6.786.570	0
Tilgang i årets løb.....	5.136.182	0
Afgang i årets løb .....	-10.956.800	0
	<hr/>	<hr/>
Kostpris 31. december 2017.....	965.952	0
	<hr/>	<hr/>
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver .....	-965.952	0
Årets af-/nedskrivninger.....	0	-1
	<hr/>	<hr/>
Af-/nedskrivninger 31. december 2017.....	-965.952	-1
	<hr/>	<hr/>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt.....</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>-1</u></b>

	<u>Primo</u>	<u>Resultat- disponering</u>	<u>Ultimo</u>
<b>2 Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital.....	1.000.000	0	1.000.000
Overført resultat .....	-90.165	-1.042.586	-1.132.751
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	<b><u>909.835</u></b>	<b><u>-1.042.586</u></b>	<b><u>-132.751</u></b>

**3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

Ingen.

**4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Ingen.