

VSI Invest ApS

Puggaardsgade 8, 4 th
1573 København V

Årsrapport
1. januar 2017 - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

31/05/2018

Albet Ulrich Marckus Siesbye
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

VSI Invest ApS
Puggaardsgade 8, 4 th
1573 København V

Telefonnummer: 20709391

CVR-nr: 33358709

Regnskabsår: 01/01/2017 - 31/12/2017

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
2300 København S
DK Danmark
CVR-nr: 33963556
P-enhed: 1017192430

Ledelsespåtegning

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt den interne årsrapport for 1. januar - 31. december 2017 for VSI Invest ApS.

Den interne årsrapport aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at det interne årsregnskab 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.

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

København, den 31/05/2018

Direktion

Albert Ulrich Marckus Siesbye

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i VSI Invest ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af det interne årsregnskab for VSI Invest ApS for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Det interne årsregnskab udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et interne 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 internt årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om det interne årsregnskab. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om det interne årsregnskab og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om det interne årsregnskab.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at det interne årsregnskab 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 2017 - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af det interne årsregnskab er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med det interne årsregnskab eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejl information.

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 det interne årsregnskab og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlige fejl information i ledelsesberetningen.

København, 31/05/2018

Christian Sanderhage , mne23347
Statsautoriseret revisor
Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR: 33963556

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og udleje såvel bolig- som erhvervsejendomme samt besidde kapitalandele i kapitalinteresser indenfor samme branche samt dertil knyttet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for perioden 1. januar - 31. december 2017 udviser et resultat på DKK 549.621 mod et resultat på DKK 437.693 for samme periode året før. Balancen pr. 31. december 2017 viser en egenkapital på DKK 2.500.560.

Ledelsen finder årets resultat som forventet.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

RESULTATOPGØRELSEN

Andre eksterne omkostninger

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

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede- og associerede virksomheder

I moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede- og associerede virksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

I ejerselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter forholdsmæssig eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

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

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede- og associerede virksomheder måles i selskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i tilknyttede- og associerede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter selskabets 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. Goodwill afskrives lineært over den økonomiske brugstid, der er vurderet til 5 år. Afskrivningsperioden er foretaget ud fra en vurdering af den erhvervede virksomheds markedsposition og indtjeningsprofil, samt branchemæssige forhold.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede- og associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien. Ved køb af tilknyttede virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, jf. beskrivelse ovenfor under koncernregnskabet.

Tilknyttede- og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med selskabets andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, virksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække tilknyttede- og associerede virksomheders underbalance.

Tilgodehavender

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

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke børsnoterede værdipapirer og kapitalandele måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

Skyldig skat 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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. 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi

Resultatopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		18.375	-53.594
Resultat af ordinær primær drift		18.375	-53.594
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder	1	468.238	384.119
Andre finansielle indtægter	2	110.726	143.539
Øvrige finansielle omkostninger	3	-41.883	-27.010
Ordinært resultat før skat		555.456	447.054
Skat af årets resultat	4	-5.835	-9.361
Årets resultat		549.621	437.693
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		105.800	103.400
Overført resultat		443.821	334.293
I alt		549.621	437.693

Balance 31. december 2017

Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		877.813	944.575
Finansielle anlægsaktiver i alt	5	877.813	944.575
Anlægsaktiver i alt		877.813	944.575
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		830.539	804.786
Tilgodehavende skat		0	32.091
Tilgodehavender i alt		830.539	836.877
Andre værdipapirer og kapitalandele		0	1.070.000
Værdipapirer og kapitalandele i alt		0	1.070.000
Likvide beholdninger		2.116.538	215.189
Omsætningsaktiver i alt		2.947.077	2.122.066
Aktiver i alt		3.824.890	3.066.641

Balance 31. december 2017

Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv.		110.000	110.000
Overført resultat		2.284.760	1.840.939
Forslag til udbytte		105.800	103.400
Egenkapital i alt		2.500.560	2.054.339
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.000	7.500
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		1.133.928	823.767
Skyldig selskabsskat		8.478	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	6	171.924	181.035
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.324.330	1.012.302
Gældsforpligtelser i alt		1.324.330	1.012.302
Passiver i alt		3.824.890	3.066.641

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	110.000	1.840.939	103.400	2.054.339
Betalt udbytte	0	0	-103.400	-103.400
Årets resultat	0	443.821	105.800	549.621
Egenkapital, ultimo	110.000	2.284.760	105.800	2.500.560

Noter

1. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

	2017 kr.	2016 kr.
Andel af resultat efter skat, tilknyttede virksomheder	468.238	380.619
Andel af resultat efter skat, associerede virksomheder	0	3.500
	<u>468.238</u>	<u>384.119</u>

2. Andre finansielle indtægter

	2017 kr.	2016 kr.
Pengeinstitutter	0	99
Renter tilknyttede virksomheder	25.753	23.440
Udbytte	30.500	30.000
Realiseret/urealiseret avance værdipapirer, der er omsætningsaktiver	54.473	90.000
	<u>110.726</u>	<u>143.539</u>

3. Øvrige finansielle omkostninger

	2017 kr.	2016 kr.
Pengeinstitutter	371	0
Renter tilknyttede virksomheder	35.161	23.993
Renter selskabsdeltagere og ledelse	5.331	0
Rentetillæg selskabsskat	-45	3.017
Andre renter og gebyrer	1.065	0
	<u>41.883</u>	<u>27.010</u>

4. Skat af årets resultat

	2017 kr.	2016 kr.
Aktuel skat	19.188	14.509
Ændring af udskudt skat	0	0
Regulering vedrørende tidligere år	-13.353	-5.148
	<u>5.835</u>	<u>9.361</u>

5. Finansielle anlægsaktiver i alt

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.
Kostpris primo	3.025.000
Tilgang	125.000
Afgang	0
Kostpris ultimo	3.150.000
Nettoopskrivninger primo	-2.080.425
Andel i årets resultat jf. note 1	468.238
Udloddet udbytte	-660.000
Nettoopskrivninger ultimo	-2.272.187
Regnskabsmæssig værdi ultimo	877.813
Regnskabsmæssig værdi af indregnet goodwill	0

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:

Navn, retsform og hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Laxo ApS, København	100%	-1.286.855	449.098
Vanquish Innovation ApS, København	100%	40.601	-84.399
CVS Ejendomme ApS, København	55%	1.522.203	1.004.794

6. Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring

	2017 kr.	2016 kr.
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	171.924	166.593
Skattekontoen	0	14.442
	166.593	181.035

7. Oplysning om eventualforpligtelser

Hæftelse i sambeskatningen

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatte som udbytteskat og royaltyskat.

