

---

# *VI-SØ Invest ApS*

## Årsrapport for 2013

---

CVR-nr. 31 05 82 79

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 8 /5 2014

Brian Søgaard  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

## **Ledelsesberetning**

Selskabsoplysninger 4

Beretning 5

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Noter til årsrapporten 9

Regnskabspraksis 14

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 for VI-SØ Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 8. maj 2014

## Direktion

Brian Søgaard

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i VI-SØ Invest ApS

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for VI-SØ Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

## 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.

## Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

# Den uafhængige revisors erklæringer

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Trekantområdet, den 8. maj 2014

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Carsten Dahl

statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	VI-SØ Invest ApS Stiftsvej 9 7100 Vejle  CVR-nr.: 31 05 82 79 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Vejle
<b>Direktion</b>	Brian Søgaard
<b>Revision</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Herredsvej 32 7100 Vejle
<b>Advokat</b>	Codex Damhaven 5 B 7100 Vejle
<b>Pengeinstitut</b>	Danske Bank Havneparken 3 7100 Vejle

## **Beretning**

Årsrapporten for VI-SØ Invest ApS for 2013 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### **Hovedaktivitet**

Selskabets hovedaktivitet er investering i fast ejendom. Lejeindtægter fra lager og kontorbygning er selskabets hovedindtægter.

### **Udvikling i året**

Selskabets resultatopgørelse for 2013 udviser et underskud på DKK 289.999, og selskabets balance pr. 31. december 2013 udviser en negativ egenkapital på DKK 103.765.

Selskabet har i regnskabsåret modtaget DKK 2.402.933 i tilskud fra moderselskabet Brian Søgaard Holding ApS som led i styrkelse af selskabets kapitalstruktur. Beløbet indgår ikke i årets resultat, men er ført direkte på egenkapitalen.

### **Kapitalberedskabet**

Der er indgået finansieringsaftale om selskabets finansiering samt om reduktion af lejeindtægterne for det kommende år.

Moderselskabet Brian Søgaard Holding ApS har afgivet støtteerklæring overfor selskabet.

### **Strategi og målsætninger**

#### **Målsætninger og forventninger for det kommende år**

Det forventes, at selskabets indtjening i 2014 og frem vil være positiv, og at selskabet kan retablere kapitalen ved egen drift.

#### **Begivenheder efter balancedagen**

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2013 DKK	2012 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>694.663</b>	<b>620.728</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	-223.880	-223.880
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>470.783</b>	<b>396.848</b>
Finansielle indtægter		4.193	0
Finansielle omkostninger	3	-781.571	-585.780
<b>Resultat før skat</b>		<b>-306.595</b>	<b>-188.932</b>
Skat af årets resultat	4	16.596	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-289.999</b>	<b>-188.932</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-289.999	-188.932
		<b>-289.999</b>	<b>-188.932</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2013 DKK	2012 DKK
Investeringsejendomme	5	11.610.542	11.610.542
Andre anlæg, driftsmateriel, indretning og inventar	6	2.240.671	2.464.551
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>13.851.213</b>	<b>14.075.093</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>13.851.213</b>	<b>14.075.093</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		4.063	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		229.355	0
Andre tilgodehavender		4.534	0
Udskudt skatteaktiv	8	15.681	0
Selskabsskat		915	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>254.548</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>254.548</b>	<b>0</b>
<b>Aktiver</b>		<b>14.105.761</b>	<b>14.075.093</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2013 DKK	2012 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		-228.765	-2.341.699
<b>Egenkapital</b>	7	<b>-103.765</b>	<b>-2.216.699</b>
Ansvarlig lånekapital		0	2.000.000
Gæld til realkreditinstitutter		6.510.165	6.502.387
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	9	<b>6.510.165</b>	<b>8.502.387</b>
Kreditinstitutter		7.544.672	7.126.070
Leverandører af varer og tjenesteydelser		29.803	6.578
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.500	541.293
Anden gæld		122.386	115.464
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>7.699.361</b>	<b>7.789.405</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>14.209.526</b>	<b>16.291.792</b>
<b>Passiver</b>		<b>14.105.761</b>	<b>14.075.093</b>
Kapitaltab	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	10		
Nærtstående parter og ejerforhold	11		

# Noter til årsrapporten

## 1 Kapitaltab

Selskabets resultatopgørelse for 2013 udviser underskud på DKK 289.999 og selskabets balance pr. 31. december 2013 udviser en negativ egenkapital på DKK 103.795.

I 2010 blev der indgået en lejeaftale om reduktion af lejeindtægter indtil 1. april 2013. Der er indgået aftale med selskabets kreditinstitutter, der løber mere end 12 måneder. Moderselskabet Brian Søgaard Holding ApS har afgivet støtteerklæring overfor selskabet.

	<u>2013</u> DKK	<u>2012</u> DKK
<b>2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>223.880</u>	<u>223.880</u>
	<b><u>223.880</u></b>	<b><u>223.880</u></b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	161.640	159.109
Andre finansielle omkostninger	<u>619.931</u>	<u>426.671</u>
	<b><u>781.571</u></b>	<b><u>585.780</u></b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	0	0
Årets udskudte skat	<u>-16.596</u>	<u>0</u>
	<b><u>-16.596</u></b>	<b><u>0</u></b>

## Noter til årsrapporten

### 5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar	12.166.250
Kostpris 31. december	12.166.250
Værdireguleringer 1. januar	-555.708
Værdireguleringer 31. december	-555.708
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>11.610.542</b>

Værdien af danske grunde og bygninger ifølge offentlig vurdering pr. 1. oktober 2012 udgør DKK 11.700.000.

### 6 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel, indretning og in- ventar DKK
Kostpris 1. januar	3.427.463
Kostpris 31. december	3.427.463
Ned- og afskrivninger 1. januar	962.912
Årets afskrivninger	223.880
Ned- og afskrivninger 31. december	1.186.792
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>2.240.671</b>
Afskrives over	15 år

# Noter til årsrapporten

## 7 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	125.000	-2.341.699	-2.216.699
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	2.402.933	2.402.933
Årets resultat	0	-289.999	-289.999
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>125.000</b>	<b>-228.765</b>	<b>-103.765</b>

Selskabskapitalen består af 250 anparter a nominelt DKK 500. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

## 8 Hensættelse til udskudt skat

	2013 DKK	2012 DKK
Materielle anlægsaktiver	-383.350	-379.800
Prioritetsgæld	-6.416	-5.300
Låneomkostninger	-21.758	-24.700
Skattemæssigt underskud til fremførsel	-169.195	-174.375
Overført til udskudt skatteaktiv	580.719	584.175
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Udskudt skatteaktiv</b>		
Opgjort skatteaktiv	580.719	584.200
Nedskrivning til vurderet værdi	-565.038	-584.200
<b>Regnskabsmæssig værdi</b>	<b>15.681</b>	<b>0</b>

# Noter til årsrapporten

## 9 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2013 DKK	2012 DKK
<b>Ansvarlig lånekapital</b>		
Mellem 1 og 5 år	0	2.000.000
Langfristet del	0	2.000.000
Inden for 1 år	0	0
	<b>0</b>	<b>2.000.000</b>
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	4.654.130	5.263.162
Mellem 1 og 5 år	1.856.035	1.239.225
Langfristet del	6.510.165	6.502.387
Inden for 1 år	0	0
	<b>6.510.165</b>	<b>6.502.387</b>
	2013 DKK	2012 DKK

## 10 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendom.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev, nom. DKK 8.500.00 i ejendom. Pantet omfatter herudover de til ejendommen hørende produktionsanlæg og maskiner.

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	13.851.213	14.075.093
---	------------	------------

# Noter til årsrapporten

## 11 Nærtstående parter og ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Brian Søgaard Holding ApS

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for VI-SØ Invest ApS for 2013 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2013 er aflagt i DKK.

### 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 regnskabspost nedenfor.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved lejeindtægt indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

# Regnskabspraksis

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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.

Selskabet er sambeskattet med 100 % ejede danske tilknyttede virksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Investeringsejendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

#### *Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

#### *Øvrige materielle anlægsaktiver*

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Andre anlæg, driftsmateriel, indretning og inventar      15 år

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

# Regnskabspraksis

## Finansielle gældsforpligtelser

Gæld til finansieringsinstitutter måles ved første indregning til dagsværdien af det betalte eller modtagne vederlag. Efter første indregning måles gæld til finansieringsinstitutter til dagsværdien ligesom investeringsejendomme.

Ændring af dagsværdien af de finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Afholdte låneomkostninger ved optagelse af finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under finansielle omkostninger.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

## Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.