

Vagn Larsen Ejendomme A/S (Åhavevej 47, DK – 8600 Silkeborg)

(CVR-nr. 75 65 67 18)

Årsrapport for 2013/14 (30. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling
den **10. november 2014**

Søren Tonnesen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger:	
Selskabsoplysninger m.v.	1
Påtegninger:	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3 - 4
Ledelsesberetning:	
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab:	
Anvendt regnskabspraksis	6 - 8
Resultatopgørelse for tiden 1/8 2013 - 31/7 2014	9
Balance pr. 31/7 2014	10 - 11
Noter til årsregnskabet	12 - 15

Selskabsoplysninger

Selskabet Vagn Larsen Ejendomme A/S, Silkeborg
Åhavevej 47
8600 Silkeborg

CVR-nr: 75 65 67 18
Hjemsted: Silkeborg

Bestyrelsen Søren Tonnesen, formand
Elsebeth Svanberg Lund
Sanne Svanberg Lund
Henning Nielsen Lund

Direktion Henning Nielsen Lund

Revision Nordjysk Revision Evald Rask ApS
Vesterbro 91
9100 Aalborg
E-mail: rask@nr-revision.dk

Advokat Advokat Søren Tonnesen (L)
Advokatfirmaet BECH-BRUUN
Værkmestergade 2
8000 Århus C
E-mail: srt@bechbruun.com

Pengeinstitut Jyske Bank A/S
Nytorg 1
9000 Aalborg

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. august 2013 – 31. juli 2014 for Vagn Larsen Ejendomme A/S, Silkeborg.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven


Der er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. juli 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. august 2013 til 31. juli 2014

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

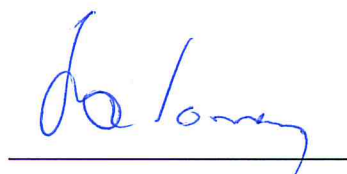
Silkeborg, den 1. november 2014

I direktionen:

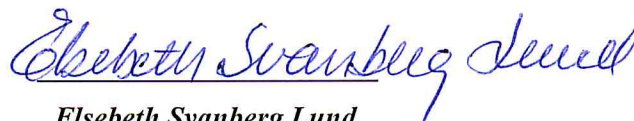


Henning Nielsen Lund

I bestyrelsen:



Søren Tonnesen
(Formand)



Elsebeth Svanberg Lund



Henning Nielsen Lund



Sanne Svanberg Lund

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Vagn Larsen Ejendomme A/S, Silkeborg

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for *Vagn Larsen Ejendomme A/S* for regnskabsåret 1. august 2013 - 31. juli 2014, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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 relevante 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, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt 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. juli 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. august 2013 - 31. juli 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer (fortsat)

UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aalborg, den 1. november 2014

NORDJYSK REVISION

Evald Rask ApS



Evald Rask

registreret revisor

Ledelsesberetning

Selskabets hovedaktivitet

Selskabets formål er at drive udlejningsvirksomhed vedrørende fast ejendom, handelsvirksomhed samt anden investeringsvirksomhed.

Regnskabspraksis

Selskabets investeringsejendom i Aalborg er målt og opført i balancen til kontant handelsværdi.

Folketinget har som et element af vækstpakken vedtaget en gradvis nedsættelse af selskabsskatteprocenten fra 25,0% til 22,0%. Selskaber med balancedag den 30. juni 2013 eller senere skal derfor indregne effekten heraf i årsregnskabet. For regnskabsåret 2013/14 betyder det en indtægt vedrørende udskudt skat på 136 tkr, idet procenten for udskudt skat reduceres med 0,5% til 24,0%.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat efter skat er 2,2 mio. kr. Selskabets balance viser en samlet aktivmasse på 55,7 mio. kr. og en egenkapital på 8,0 mio. kr.

Årets resultat er som forventet.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb:

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

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Regnskabsgrundlag:

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

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling:

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder 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 de er sandsynlige og kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikationer af værdiforringelser udover det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere værdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Bruttofortjenesten er en sammendragning af huslejeindtægter og andre driftsindtægter og med fradrag af driftsomkostninger.

Indtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

RESULTATOPGØRELSEN (fortsat)

Af- og nedskrivninger:

Af- og nedskrivninger indeholder samtlige årets afskrivninger og nedskrivninger på driftsmidler.

Finansielle poster:

Finansielle indtægter og omkostninger inkluderer renter af bankindestående samt mellemværende med koncernforbundne og associerede selskaber samt anden gæld.

Skat af årets resultat:

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del der kan henføres til årets resultat og direkte på egenkapitalen med del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen. Årets aktuelle skat beregnes med 24,5%.

BALANCEN:

Materielle anlægsaktiver:

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendommen indregnes til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investeringsejendommen indregnes efterfølgende til dagsværdi ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdi anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen.

Driftsmidler måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger, opgjort efter deres forventede økonomiske brugstid.

Finansielle anlægsaktiver:

Værdipapirer og andre kapitalandele måles til dagsværdien på balancedagen, når denne kan opgøres pålideligt. Hvor det ikke er muligt at opgøre en dagsværdi, indregnes værdipapirer og andre kapitalandele til kostpris.

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed er afhændet i årets løb.

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

BALANCEN (fortsat)

Tilgodehavender:

Tilgodehavende indregnes i balancen til nominel værdi med fradrag for skønnede tabsrisici efter en individuel vurdering.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser:

Under hensatte forpligtelser er der afsat udskudt skat med 24,0% af alle midlertidige forskelle mellem skattemæssige og regnskabsmæssige saldi, samt ændringer i skatteforpligtelsen vedrørende ejendomsavanceopgørelsen for selskabets investeringsejendom.

Gældsforpligtelser:

Selskabet har ingen prioritetsgæld, og øvrige gældsposter måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til den nominelle værdi.

Resultatopgørelse

1/8 2013 - 31/7 2014

	Note	<u>2013/14</u> DKK.	<u>2012/13</u> t.DKK.
Bruttofortjeneste		3.529.360	3.241
Personaleomkostninger	1	-77.418	-25
Af- og nedskrivninger	4	-63.000	-87
Driftsresultat		3.388.942	3.129
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	-6
Finansielle indtægter	2	918	298
Finansielle omkostninger	3	-942.158	-626
Resultat før skat		2.447.702	2.795
Skat af årets resultat	6	-216.584	-526
Årets resultat		<u>2.231.118</u>	<u>2.269</u>
Bestyrelsen foreslår beløbet fordelt således:			
Foreslået udbytte		2.500.000	0
Overført resultat		-268.882	2.269
Disponeret i alt		<u>2.231.118</u>	<u>2.269</u>

Balance pr. 31/7 2014

AKTIVER

	Note	<u>31/7 2014</u> DKK.	<u>31/7 2013</u> t.DKK.
Grunde og bygninger	4	54.000.000	54.000
Driftsmidler	4	307.000	0
Materielle anlægsaktiver		<u>54.307.000</u>	<u>54.000</u>
Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	5	0	278
Finansielle anlægsaktiver		<u>0</u>	<u>278</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>54.307.000</u>	<u>54.278</u>
Periodeafgrænsningsposter		7.841	21
Tilgodehavender		<u>7.841</u>	<u>21</u>
Bankindestående		1.421.443	478
Likvide beholdninger		<u>1.421.443</u>	<u>478</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.429.284</u>	<u>499</u>
Aktiver i alt		<u>55.736.284</u>	<u>54.777</u>

Balance pr. 31/7 2014

PASSIVER

	Note	31/7 2014 DKK.	31/7 2013 t.DKK.
Aktiekapital	7	3.000.000	3.000
Overført resultat	8	2.530.514	2.799
Forslag til udbytte for regnskabsåret		2.500.000	0
Egenkapital i alt		8.030.514	5.799
Hensættelser til udskudt skat		7.802.555	7.939
Andre hensatte forpligtelser		0	890
Hensatte forpligtelser		7.802.555	8.829
Prioritetsgæld	9	0	0
Langfristede gældsforpligtelser		0	0
Gæld til tilknyttede selskaber		352.461	615
Periodeafgrænsningsposter		355.145	351
Anden gæld	10	39.195.609	39.183
Kortfristede gældsforpligtelser		39.903.215	40.149
Gældsforpligtelser i alt		39.903.215	40.149
Passiver i alt		55.736.284	54.777

Sikkerhedsstillelser & Eventualforpligtelser:

Ingen udover de i årsregnskabet opførte ejerpantebreve og eventualskatter

Noter til årsregnskabet

	2013/14	2012/13
	DKK.	t.DKK.
1. Personaleomkostninger		
Løn og gager	72.404	10
Kørselsgodtgørelse til vicevært	2.375	12
Omkostninger til social sikring	2.639	3
I alt	77.418	25
Gennemsnitligt antal beskæftigede	0	0
	2013/14	2012/13
	DKK.	t.DKK.
2. Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0
Andre finansielle indtægter i alt	918	298
I alt	918	298
	2013/14	2012/13
	DKK.	t.DKK.
3. Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	12.500	0
Andre finansielle omkostninger	929.658	626
I alt	942.158	626

Noter til årsregnskabet

4. Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendom	Drifts- midler	I alt
	DKK	DKK	DKK
Materielle anlægsaktiver:			
Samlet anskaffelsessum pr 1/8 2013	25.725.401	0	25.725.401
Tilgang	0	370.000	370.000
Anskaffelsessum pr. 31/7 2014	25.725.401	370.000	26.095.401
Værdireguleringer pr 1/8 2013	28.274.599	0	28.274.599
Værdireguleringer for 2013/14	0	0	0
Værdiregulering pr. 31/7 2014	28.274.599	0	28.274.599
Samlede afskrivninger pr 1/8 2013	0	0	0
Årets af- og nedskrivninger	0	63.000	63.000
Afskrivninger pr. 31/7 2014	0	63.000	63.000
Bogført værdi pr. 31/7 2014	54.000.000	307.000	54.307.000

Investeringsejendom værdiansættes årligt til dagsværdien, der beregnes ved en kapitalisering af det fremtidige, løbende driftsafkast af ejendommen.

Ved opgørelsen af det fremtidige, løbende driftsafkast indregnes leje i overensstemmelse med indgåede kontrakter, og der fradrages skønnede driftsomkostninger, herunder udgifter til reparation og vedligeholdelse for at opretholde investeringsejendommene i deres nuværende vedligeholdelsesstand.

Ved opgørelsen af faktor til kapitalisering skønnes der et forrentningskrav hos en køber under hensyntagen til investeringsejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand, klausuler om lejeregulering og opsigelse i indgåede lejekontrakter samt det eksisterende renteniveau ved regnskabsårets udløb.

Noter til årsregnskabet

5. Kapitalinteresser i tilknyttet virksomhed	31/7 2014	31/7 2013
	DKK.	t.DKK.
Anskaffelsessum:		
Kostpris for nominel DKK. 120.000 pr. 1/8 2013	592.755	593
Tilbageført i forbindelse med salg	-592.755	0
Anskaffelsessum pr. 31/7 2014	0	593
Værdireguleringer:		
Værdiregulering pr. 1/8 2013	-315.171	-315
Tilbageført i forbindelse med salg	315.171	0
Værdiregulering pr. 31/7 2014	0	-315
Kursværdi pr. 31/7 2014	0	278

6. Skatteforhold	31/7 2014	31/7 2013
	DKK.	t.DKK.
Beregnet skat af året skattepligtige indkomst	-352.461	-575
Ændring i hensættelse til udskudt skat	135.877	49
I alt	-216.584	-526

7. Selskabskapital	I ALT
	DKK.
Selskabskapitalen er opdelt i aktiestørrelser således:	
2 stk. á DKK. 1.000.000	2.000.000
1 stk. á DKK. 500.000	500.000
3 stk. á DKK. 100.000	300.000
8 stk. á DKK. 25.000	200.000
Aktiekapital i alt	3.000.000

Selskabskapitalen ejes 100% af HNL-Holding ApS, Silkeborg

Noter til årsregnskabet

	31/7 2014	31/7 2013
	DKK.	t.DKK.
8. Overført overskud		
Saldo ved årets begyndelse	2.799.396	558
Anden regulering, tidligere år	0	-28
Overført fra årets resultatdisponering	-268.882	2.269
I alt	2.530.514	2.799

	31/7 2014	31/7 2013
	DKK.	t.DKK.
9. Prioritetsgæld		
Prioritetsgæld i selskabets ejendom i Aalborg	0	0
Ejerpantebrev på i alt t.DKK 5.382 opbevares i eget depot		
I alt	0	0

	31/7 2014	31/7 2013
	DKK.	t.DKK.
10. Anden gæld		
Gæld til ApS KBUS 8 nr. 2264	38.331.192	38.494
Øvrige gældsposter i alt	864.417	689
I alt	39.195.609	39.183