

Vaaben & Jensen Landbrug og Ejendomme ApS

Havsnæsvej 12
4900 Nakskov
CVR-nr. 17264141

Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 31.05.2017

Dirigent

Navn: Peter Vaaben

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	3
Ledelsesberetning	4
Resultatopgørelse for 2016	5
Balance pr. 31.12.2016	6
Egenkapitalopgørelse for 2016	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Vaaben & Jensen Landbrug og Ejendomme ApS
Havsnæsvej 12
4900 Nakskov

CVR-nr.: 17264141

Stiftet: 01.08.1993

Hjemsted: Lollands kommune

Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

Direktion

Kirsten Irene Vaaben, Direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Herningvej 34
4800 Nykøbing F
Kundeansvarlig partner: Christian Knud Jørgensen

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for Vaaben & Jensen Landbrug og Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kappel, den 31.05.2017

Direktion

Kirsten Irene Vaaben
Direktør

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til den daglige ledelse i Vaaben & Jensen Landbrug og Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Vaaben & Jensen Landbrug og Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets etiske 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse 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.

Nykøbing F., den 31.05.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Christian Knud Jørgensen

statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at eje og drive landbrugsejendomme og hermed forbundne aktiviteter samt eje og drive udlejningsejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er negativt påvirket af realiserede kurstab på selskabets værdipapirbeholdning.

Samtidig er det konstateret at der har været foretaget for store afskrivninger i de tidligere regnskabsår. Beløbet er opgjort til 630 t.kr., som er posteret på egenkapitalen primo som en fundamental fejl sammen med manglende afsat udskudt skat på 288 t.kr.

Der forventes et positivt resultat i 2017.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 t.kr.</u>
Bruttofortjeneste		412.961	626
Personaleomkostninger	1	(219.796)	(127)
Af- og nedskrivninger	2	<u>(238.381)</u>	<u>(215)</u>
Driftsresultat		(45.216)	284
Andre finansielle indtægter		63.243	163
Andre finansielle omkostninger		<u>(214.942)</u>	<u>(102)</u>
Resultat før skat		(196.915)	345
Skat af årets resultat	3	<u>122.273</u>	<u>(84)</u>
Årets resultat		<u>(74.642)</u>	<u>261</u>
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		103.400	0
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret		100.000	0
Overført resultat		<u>(278.042)</u>	<u>261</u>
		<u>(74.642)</u>	<u>261</u>

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 t.kr.</u>
Grunde og bygninger		27.000.000	7.438
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		567.730	460
Materielle anlægsaktiver	4	27.567.730	7.898
Anlægsaktiver		27.567.730	7.898
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		697	162
Andre tilgodehavender		69.601	0
Tilgodehavender		70.298	162
Andre værdipapirer og kapitalandele		0	1.324
Værdipapirer og kapitalandele		0	1.324
Likvide beholdninger		611.191	668
Omsætningsaktiver		681.489	2.154
Aktiver		28.249.219	10.052

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 t.kr.</u>
Virksomhedskapital		200.000	200
Reserve for opskrivninger		15.395.883	0
Overført overskud eller underskud		294.833	861
Forslag til udbytte for regnskabsåret		103.400	0
Egenkapital		<u>15.994.116</u>	<u>1.061</u>
Udskudt skat		5.466.209	958
Hensatte forpligtelser		<u>5.466.209</u>	<u>958</u>
Gæld til realkreditinstitutter		6.574.000	6.590
Langfristede gældsforpligtelser		<u>6.574.000</u>	<u>6.590</u>
Bankgæld		5.203	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		43.577	29
Skyldig selskabsskat		0	57
Anden gæld		166.114	1.357
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>214.894</u>	<u>1.443</u>
Gældsforpligtelser		<u>6.788.894</u>	<u>8.033</u>
Passiver		<u>28.249.219</u>	<u>10.052</u>

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

5

Egenkapitalopgørelse for 2016

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for opskriv- ninger kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Foreslået ekstra- ordinært udbytte kr.
Egenkapital primo	200.000	0	231.179	0
Rettelse af væsentlige fejl	0	0	341.696	0
Korrigeret egenkapital primo	200.000	0	572.875	0
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	0	0	(100.000)
Årets opskrivninger	0	15.395.883	0	0
Årets resultat	0	0	(278.042)	100.000
Egenkapital ultimo	200.000	15.395.883	294.833	0
			Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.	I alt kr.
Egenkapital primo			0	431.179
Rettelse af væsentlige fejl			0	341.696
Korrigeret egenkapital primo			0	772.875
Udbetalt ekstraordinært udbytte			0	(100.000)
Årets opskrivninger			0	15.395.883
Årets resultat			103.400	(74.642)
Egenkapital ultimo			103.400	15.994.116

Noter

	2016	2015
	kr.	t.kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	179.177	120
Pensioner	36.000	0
Andre omkostninger til social sikring	4.619	7
	219.796	127
	2016	2015
	kr.	t.kr.
2. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	238.381	215
	238.381	215
	2016	2015
	kr.	t.kr.
3. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	0	93
Ændring af udskudt skat	(122.273)	(9)
	(122.273)	84
	2016	2015
	kr.	t.kr.
4. Materielle anlægsaktiver		Andre
		anlæg,
		drifts-
	Grunde og	materiel og
	bygninger	inventar
	kr.	kr.
Kostpris ultimo		
Kostpris primo	10.175.730	1.918.372
Tilgange	0	170.000
Kostpris ultimo	10.175.730	2.088.372
Årets opskrivninger	19.738.312	0
Opskrivninger ultimo	19.738.312	0
Af- og nedskrivninger primo	(3.368.256)	(1.457.796)
Tilbageførsel af nedskrivninger	629.749	0
Årets afskrivninger	(175.535)	(62.846)
Af- og nedskrivninger ultimo	(2.914.042)	(1.520.642)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	27.000.000	567.730

Noter

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Pantet omfatter herudover de produktionsanlæg og maskiner, der hører til ejendommen.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 27.000 t.kr.,

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Væsentlige fejl i tidligere år

Selskabet har konstateret at der har været foretaget afskrivninger på restværdier i de tidligere regnskabsår. Dette er korrigeret i regnskabsåret. Samtidig er der foretaget korrektion af manglende hensættelse til udskudt skat.

Der er foretaget tilpasning af sammenligningstal for 2015

Indregningen af fejlen i tidligere år har påvirket årets resultat for 2016 positivt med 30 t.kr. (2015 – positivt med 30 t.kr.), balancesummen er steget med 630 t.kr. pr. 31.12.2016 (2015 – positivt med 630 t.kr.) og ændring på egenkapitalen er positiv med 342 t.kr. pr. 31.12.2016 (2015 – positiv med 342 t.kr.)

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, vareforbrug og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af produkter indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Anvendt regnskabspraksis

Tilskud vedrørende afgrøder indregnes som omsætning, når betingelserne for tilskuddet er opfyldt.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter regnskabsårets vareforbrug målt til kostpris, reguleret for sædvanlige lagernedskrivninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder vedligeholdelse, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer, renteindtægter, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med tillæg af opskrivninger til en vurdering handelsværdi med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Anvendt regnskabspraksis

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	20-60 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	8-20 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapir, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles til den nominelle restgæld på balancedagen.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.