

Vaaben & Jensen Landbrug og Ejendomme ApS

CVR: 17264141

Årsrapport 2015
01.01.2015 – 31.12.2015



Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den: 31/5 2016

Dirigent: Peter Vaaben

**Vaaben & Jensen Landbrug
og Ejendomme ApS
Havsnæsvej 12
Vesternæs
4900 Nakskov**

Indhold

Påtegninger	3
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring	4
Ledelsesberetning	5
Selskabsoplysninger	5
Årsregnskab	6
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapport for 1. januar - 31. december 2015 for:

Vaaben & Jensen Landbrug og Ejendomme Aps

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Undertegnede anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver og passiver, finansielle stilling og resultat.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kappel, den 31/5 2016

Direktion

Kirsten Irene Vaaben

Revisors erklæring om opstilling af Årsregnskab**Til den daglige ledelse i**

Vaaben & Jensen Landbrug og Ejendomme Aps

Vi har opstillet årsregnskabet for ovennævnte selskab for regnskabsåret 2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante etiske krav for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu. Årsregnskabet, samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling af årsregnskabet, er Deres 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, De 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.

Ø. Toreby, den

DLS

CVR nr. 18953048

Anne Marie Belling

Registreret revisor

Selskabet

Vaaben & Jensen Landbrug og Ejendomme Aps
Havsnæsvej 12, Vesternæs
4900 Nakskov

Telefon: 54948033
CVR-nr.: 17264141
Stiftet: 1. august 1993
Hjemsted: 4900 Nakskov

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015
Det er det 23. regnskabsår

Direktion

Kirsten Irene Vaaben

Revisor

DLS
Agrovej 1, Ø. Toreby
4800 Nykøbing F.

Pengeinstitut

Jyske Bank
Nygade 4
4900 Nakskov

Selskabets hovedaktivitet:

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

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Den anvendte regnskabspraksis generelt og for relevante poster er følgende:

GENERELT

Indregning

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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelserne kan måles pålideligt.

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

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSE

Omsætningen er sammendraget med omkostninger i overensstemmelse med årsregnskabslovens §32.

Andre driftsindtægter og – omkostninger

Andre driftsindtægter og – omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet. Tilskud indregnes under andre driftsindtægter og i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabet.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Råvarer og hjælpematerialer omfatter kostpris for årets solgte varer og varer medgået til produktionen i året.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til maskinstation, vedligeholdelse, energi, ejendomsskatter, forsikringer, administration mv.

Personaleomkostninger

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

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og – omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og – tab vedrørende værdipapirer, gæld.

Skat af årets resultat

Årets skat, 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

Jord, grunde og bygninger, produktionsanlæg, driftsmateriel og inventar indregnes til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Dagsværdien opgøres på baggrund af markedsværdien på balancedagen. Opskrivningen føres direkte på egenkapitalen, mens nedskrivninger føres i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget er kostprisen med tillæg af opskrivninger og med fradrag af forventet scrapværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på jord og grunde. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, indtil det tidspunkt hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi.

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	20-60 år	20 %
Produktionsanlæg, driftsmateriel og inventar	8-20 år	0 - 20 %

Aktiver med en anskaffessum på under 12.800 kr. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort 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 indenfor samme juridiske skatteenhed. Eventuelle nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter under gæld omfatter indtægter vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Note		2015 kr.	2014 kr.
	Bruttofortjeneste	538.684	295.195
1	Personaleomkostninger	-127.104	-211.588
	Af- og nedskrivning anlægsaktiver	-244.597	-244.595
	Driftsresultat	166.983	-160.988
	Indtjening tilknyttet virksomhed	86.557	1.795
2	Finansielle indtægter	229.631	164.790
3	Finansielle omkostninger	-167.694	-116.093
	Årets resultat før skat	315.477	-110.496
	Skat af årets resultat	-84.299	-797.328
	Årets resultat	231.178	-907.824
	Resultatdisponering		
	Ekstraordinært udbytte	1.575.690	
	Overført resultat	-1.344.512	-907.824
	Disponering i alt	231.178	-907.824

Note		2015 kr.	2014 kr.
	Aktiver		
4	Grunde og bygninger	6.807.474	7.013.225
4	Produktionsanlæg, driftsmateriel og inventar	460.576	499.422
	Materielle anlægsaktiver	7.268.050	7.512.647
	Anlægsaktiver	7.268.050	7.512.647
	Tilgodehavende fra salg og tjenesteydelser	162.385	540.992
	Periodeafgrænsningsposter	0	499
	Tilgodehavende	162.385	541.491
	Værdipapirer	1.323.936	1.273.154
	Likvide beholdninger	668.111	266.175
	Omsætningsaktiver	2.154.432	2.080.820
	Aktiver	9.422.482	9.593.467

Note		2015 kr.	2014 kr.
	Passiver		
	Virksomhedskapital	450.471	450.471
	Overført resultat	-19.292	1.325.220
5	Egenkapital	431.179	1.775.691
	Hensættelser til udskudt skat	958.000	966.500
	Hensatte forpligtelser	958.000	966.500
	Realkreditinstitutter	6.590.075	6.554.078
6	Langfristet gældsforpligtigelse	6.590.075	6.554.078
	Leverandører af vare og tjenesteydelser	29.118	9.924
	Selskabsskat	57.343	35.648
	Anden gæld	1.356.767	251.625
	Kortfristet gældsforpligtigelse	1.443.228	297.197
	Gældsforpligtigelser	8.033.303	6.851.275
	Passiver	9.422.482	9.593.467
7	Eventualforpligtelser		
8	Pantsætning og sikkerhedsstillelse		

2015
kr.**1 Personalemkostninger**

Løn og gager	-127.104
Personalemkostninger	-127.104

2 Finansielle indtægter

Renteindtægter	382
Aktieudbytte	70.232
Realiseret gev./tab finansaktiver	45.987
Urealiseret kursreg. finansaktiver	113.030
Finansielle indtægter	229.631

3 Finansielle omkostninger

Renteudgifter	-65.537
Realiseret gev./tab finansaktiver	-24.456
Urealiseret kursreg. gæld	-35.997
Urealiseret kursreg. finansaktiver	-41.704
Finansielle omkostninger	-167.694

4 Materielle anlægsaktiver

	Grunde & bygninger	Prod.anlæg driftsmat. & inventar	I alt
Kostpris, primo	10.175.730	1.918.372	12.094.102
Tilgang i året	0	0	0
Afgang i året	0	0	0
Kostpris, ultimo	10.175.730	1.918.372	12.094.102
Afskrivning, primo	-3.162.505	-1.418.950	-4.581.455
Afskrivning på afhændede aktiver	0	0	0
Årets afskrivning	-205.751	-38.846	-244.597
Afskrivning, ultimo	-3.368.256	-1.457.796	-4.826.052
Regnskabsmæssig værdi	6.807.474	460.576	7.268.050
		2015	2014
		kr.	kr.
Grunde og bygninger		6.807.474	7.013.225
Produktionsanlæg, driftsmateriel og inventar		460.576	499.422
Materielle anlægsaktiver i alt		7.268.050	7.512.647

5 Egenkapital

	Virksomhedskapital	Reserve for opskrivning	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Primo	450.471	0	1.325.220	0	1.775.691
Ekstraordinært udbytte			1.575.690		1.575.690
Forslag til resultatdisponering		0	-1.344.512	0	-1.344.512
Udbetalt udbytte			-1.575.690		-1.575.690
Ultimo	450.471	0	-19.292	0	431.179

Aktiekapitalen har ikke været ændret siden stiftelse.

Aktiekapitalen er opdelt på

	2011	2012	2013	2014	2015
Egenkapitaloversigt, 1.000 kr					
Virksomhedskapital		450	450	450	450
Overført resultat		2.054	2.233	1.325	-19
Egenkapital i alt		2.505	2.684	1.776	431

	2015 kr.	2014 kr.
6 Langfristet gældsforpligtelse		
Realkreditinstitutter	-6.590.075	-6.554.078
Langfristet gældsforpligtelse	-6.590.075	-6.554.078

7 Eventualforpligtelser

8 Pantsætning og sikkerhedsstillelse

ITil sikkerhed for prioritetsgælden er tingslyst pant i ejendommen.

		2015	
		Spec.	kr.
2191	Udlejningsejendomme		
8201 11	Vesternæsvej 60 Lejeindtægt		117.500
8201 12	Vesternæsvej 60 vedligeholdelse Irnæs		-25.800
8201 15	Vesternæsvej 60 el, vand, renov. mv.		-5.143
	Nettoomsætning		86.557
	Vareforbrug		0
	Bruttoresultat		86.557
	Udlejningsejendomme		86.557

