

ÅRSRAPPORT 2015

Ejendomsselskabet VN A/S

Grønlandsvej 9
4681 Herfølge

CVR nr. 17858696

Indsender:

Sønderup I/S
Statsautoriserede revisorer
Jyllandsgade 9
4100 Ringsted

Fremlagt og godkendt

på den ordinære generalforsamling den 17. juni 2016

Dirigent

Svend Villy Nielsen



Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar-31. december	10
Balance pr. 31. december	11
Noter	13

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2015 for Ejendomsselskabet VN A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herfølge, den 17. juni 2016

Direktion



Svend Villy Nielsen

Bestyrelse



Svend Villy Nielsen



Liselotte Nielsen



Malene Lykke Nielsen

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet VN A/S

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet VN A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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, 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. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Ringsted, den 17. juni 2016

SØNDERUP I/S

statsautoriserede revisorer

CVR 31 82 45 59



Dennis Cronbach

statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet VN A/S for regnskabsåret 2015 aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Resultatopgørelsen opstilles artsopdelt og balancen opstilles i kontoform. Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Selskabet har i henhold til årsregnskabslovens § 43A valgt at indregne kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder efter den indre værdis metode.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til 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 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.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Med henvisning til Årsregnskabslovens § 32, stk 1 har selskabet sammendraget visse poster i resultatopgørelsen i posten bruttofortjeneste. Posten bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af lejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i det år, som lejeperioden omhandler.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse vedrørende selskabsskat.

Skat af årets resultat

Selskabet er sambeskattet med øvrige koncernselskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter til de danske skattemyndigheder.

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

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, tekniske anlæg og maskiner, andre anlæg, driftsmateriel og inventar samt indretning af lejede lokaler måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger 30 år. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5 år.

Aktiver med en kostpris pr. enhed under den skattemæssige beløbsgrænse for småaktiver indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter og -omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Leasingkontrakter

Leasingkontrakter vedrørende materielle anlægsaktiver, hvor selskabet har alle væsentlige risici og fordele forbundet med ejendomsretten (finansiel leasing) indregnes i balancen som aktiver. Aktiverne måles ved første indregning til nutidsværdien af de fremtidige leasingydelser. Ved beregningen af nutidsværdien anvendes leasingaftalens interne rentefod som diskonteringsfaktor eller en tilnærmet værdi for denne. Finansielt leasede aktiver afskrives som øvrige tilsvarende materielle anlægsaktiver.

Den kapitaliserede restleasingforpligtelse indregnes i balancen som en gældsforpligtelse, og leasingydelsens rentedel indregnes over kontraktens løbetid i resultatopgørelsen.

Alle øvrige leasingkontrakter betragtes som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasing- og lejeaftaler oplyses under eventualposter m.v.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders og associerede virksomheders resultat. Kapitalandele fra disse virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

Dattervirksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til nul kr. og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets 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, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomhedens underbalance.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder overføres til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne og de associerede virksomheder.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsrapporten fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele består af børsnoterede og unoterede værdipapirer, der af ledelsen anses som anlægsbeholdning. Værdipapirerne måles til dagsværdi på balancedagen.

Anvendt regnskabspraksis

Børsnoterede aktier måles til børskursen på balancedagen. Unoterede aktier måles til en salgsværdi baseret på beregnet kapitalværdi ved hjælp af almindeligt accepterede værdiansættelsesmodeller og -teknikker. Hvis det ikke er muligt at opgøre en pålidelig kapitalværdi sker der måling til kostpris.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer

Værdipapirer, indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke børsnoterede værdipapirer måles til en salgsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelsen.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst afsat med den aktuelle skattesats, og reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationseværdi.

Anvendt regnskabspraksis

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

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Resultatopgørelse 1. januar-31. december

Note	2015	2014
Bruttofortjeneste	508.576	251.896
1. Afskrivninger og nedskrivninger	-88.886	-197.659
RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT	419.690	54.237
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	322.737	-1.175.091
Andre finansielle indtægter	4.365	3.436
Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	0	-26.395
Øvrige finansielle omkostninger	-53.953	-74.898
RESULTAT FØR SKAT	692.839	-1.218.711
Skat af årets resultat	-51.539	32.069
ÅRETS RESULTAT	641.300	-1.186.642
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	641.300	-1.186.642
Disponeret i alt	641.300	-1.186.642

Balance pr. 31. december

Note	2015	2014
AKTIVER		
Grunde og bygninger	3.089.500	3.124.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	676.414
Materielle anlægsaktiver i alt	3.089.500	3.800.414
2. Finansielle anlægsaktiver		
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.282.543	10.651
Andre værdipapirer og kapitalandele	33.950	33.950
Finansielle anlægsaktiver i alt	1.316.493	44.601
ANLÆGSAKTIVER I ALT	4.405.993	3.845.015
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	36.128	0
Andre tilgodehavender	1.178	90.179
Periodeafgrænsningsposter	0	6.473
Tilgodehavender i alt	37.306	96.652
Andre værdipapirer og kapitalandele	624	626
Værdipapirer og kapitalandele i alt	624	626
Likvide beholdninger	156.313	18.488
Likvide beholdninger i alt	156.313	18.488
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	194.243	115.766
AKTIVER I ALT	4.600.236	3.960.781

Balance pr. 31. december

Note	2015	2014
PASSIVER		
3. Egenkapital		
4. Virksomhedskapital	514.000	514.000
Reserve for opskrivninger	2.327.194	2.327.194
Overført resultat	-1.783.940	-1.474.394
EGENKAPITAL I ALT	<u>1.057.254</u>	<u>1.366.800</u>
Hensættelser til udskudt skat	506.172	559.425
HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT	<u>506.172</u>	<u>559.425</u>
5. Langfristede gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	518.412	604.099
Kreditinstitutter i øvrigt	1.804.254	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	513.165
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.322.666</u>	<u>1.117.264</u>
Kortfristet andel af langfristet gæld	498.360	202.490
Leverandører af varer og tjenesteydelser	18.000	18.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	105.715	629.749
Selskabsskat	0	13.053
Anden gæld	86.991	54.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	5.078	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>714.144</u>	<u>917.292</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	<u>3.036.810</u>	<u>2.034.556</u>
PASSIVER I ALT	<u>4.600.236</u>	<u>3.960.781</u>

- 6. Hovedaktivitet
- 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 8. Ejerforhold

Noter

	2015	2014
1. Afskrivninger og nedskrivninger		
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	-189.086	197.659
Afskrivninger og nedskrivninger i alt	-189.086	197.659
2. Finansielle anlægsaktiver		
Specifikation af andele i tilknyttede virksomheder		
VN Glas & Facadecenter A/S, Herfølge, ejerandel 100%		
3. Egenkapital		
Virksomhedskapital		
Primo	514.000	514.000
Ultimo	514.000	514.000
Reserve for opskrivninger		
Primo	2.327.194	2.327.194
Ultimo	2.327.194	2.327.194
Overført resultat		
Primo	-1.474.395	-287.752
Overført fra resultatdisponering	641.300	-1.186.642
Egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder	-950.845	0
Ultimo	-1.783.940	-1.474.394
Egenkapital ultimo	1.057.254	1.366.800

4. Virksomhedskapital

Virksomhedskapitalen består af 514 aktier á kr. 1.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

5. Langfristede gældsforpligtelser

Af langfristet gæld til realkreditinstitutter forfalder t.kr. 172 efter 5 år. Kursværdien pr. 31/12 udgør t.kr. 604.

6. Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af erhvervsejendom til tilknyttet virksomhed.

Noter

2015

2014

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter stor t.kr. 604, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 3.090.

Ejerpantebreve på i alt t.kr. 2.000 med pant i grunde og bygninger er deponeret til sikkerhed for gæld til pengeinstitut.

Selskabet kautionerer for bankengagement i tilknyttede virksomheder på i alt t.kr. 3.475.

Til sikkerhed for bankengagement har selskabets bankforbindelse endvidere pant i beholdningen af aktier i tilknyttede virksomheder.

8. Ejerforhold

Følgende kapitalejere ejer mere end 5%

Svend Villy Nielsen
Fløjterupvej 1
4682 Tureby