

Vagn Henriksen ApS
Birkevej 11, 6950 Ringkøbing

Årsrapport for
2016

CVR-nr. 25 27 25 79

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7. juni 2017.

Hans-Ole Jessen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	14
Balance	15
Noter	17

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 for Vagn Henriksen ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringkøbing, den 7. juni 2017

Direktion

Hans-Ole Jessen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til anpartshaveren i Vagn Henriksen ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Vagn Henriksen ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Skjern, den 7. juni 2017

Martinsen Ringkøbing-Skjern

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 36 56 05 09

Kim Rune Brarup
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Vagn Henriksen ApS Birkevej 11 6950 Ringkøbing
	Telefon: 97 35 05 98
	CVR-nr.: 25 27 25 79
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Hans-Ole Jessen
Revision	Martinsen Ringkøbing-Skjern Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Østergade 130 6900 Skjern
Bankforbindelser	vedstjyskBANK, Bredgade 38, 6900 Skjern Nykredit, Kalvbod Bygge 1-3, 1780 København V
Modervirksomhed	Vagn Henriksen Holding ApS
Dattervirksomhed	Ganer Å ApS, Ringkøbing-Skjern

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed ved erhvervelse, drift og udlejning af fast ejendom, driftsinventar og driftsmateriel, samt alt i forbindelse hermed stående virksomhed.

Herudover ejer selskabet et projektudviklingselskab - Ganer Å ApS.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 5.428 t.kr. mod 2.275 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.159 t.kr. mod -975 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Vagn Henriksen ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, lejeindtægter, andre driftsindtægter, vareforbrug, eksterne omkostninger samt omkostninger vedrørende ejendommene.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at produktionen udføres, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte arbejder (produktionsmetoden). Nettoomsætningen indregnes, når de samlede indtægter og omkostninger på entreprisekontrakten og færdiggørelsesgraden på balancedagen kan opgøres pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele vil tilgå selskabet. Nettoomsætning omfatter endvidere lejeindtægter, som indregnes i den periode lejen vedrører

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdninger.

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration og lokaler.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncern-goodwill.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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:

Bygninger	50 år
Produktionsanlæg og maskiner	6-7 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-13 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes uden værdi, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi i det omfang, tilgodehavendet 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 disse virksomheders underbalance.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer, som ikke er børsnoterede, måles til dagsværdi. Værdiansættelsen foretages ud fra en afkastbaseret cash flow-model baseret på forventede fremtidige nettopengestrømme for en 5-årig periode samt en terminalperiode. Dagsværdien er endvidere korrigeret for netto-rentebærende gæld.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealisationsværdien af varebeholdninger lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Aktiver bestemt for salg omfatter projektejendomme og -grunde. Disse måles til kostpris med fradrag af tidligere foretagne af- og nedskrivninger.

Kostpris for fremstillede færdigvarer og varer under fremstilling omfatter kostpris for råvarer, hjælpematerialer, direkte løn og indirekte produktionsomkostninger. Indirekte produktionsomkostninger indeholder indirekte materialer og løn samt vedligeholdelse af og afskrivning på maskiner, fabriksbygninger og udstyr, der benyttes i produktionsprocessen, samt omkostninger til fabriksadministration og fabriksledelse. Låneomkostninger indregnes ikke i kostprisen.

Nettorealisationsværdien for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af såvel færdiggørelsesomkostninger som omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Nettorealisationsværdien fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, kurans og udvikling i forventet salgspris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til salgsværdien af det udførte arbejde fratrukket acontofaktureringer og forventede tab. Igangværende arbejder for fremmed regning er kendetegnet ved, at de producerede varer indeholder en høj grad af individualisering af hensyn til design. Desuden er det et krav, at der inden påbegyndelsen af arbejdet er indgået bindende kontrakt, der medfører bod eller erstatning ved senere ophævelse.

Anvendt regnskabspraksis

Salgsværdien måles på baggrund af færdiggørelsesgraden på balancedagen og de samlede forventede indtægter på den enkelte kontrakt. Færdiggørelsesgraden fastlægges på baggrund af en vurdering af det udførte arbejde, normalt beregnet som forholdet mellem de afholdte omkostninger og de samlede forventede omkostninger til den pågældende entreprise.

Når det er sandsynligt, at de samlede entrepriseomkostninger for en entreprisekontrakt vil overstige den samlede entrepriseomsætning, indregnes det forventede tab på entreprisekontrakten straks som en omkostning og en hensat forpligtelse.

Når resultatet af en entreprisekontrakt ikke kan skønnes pålideligt, måles salgsværdien kun svarende til de medgåede omkostninger, i det omfang det er sandsynligt, at de vil blive genvundet.

Entreprisekontrakter, hvor salgsværdien af det udførte arbejde overstiger acontofaktureringer og forventede tab, indregnes under tilgodehavender. Entreprisekontrakter, hvor acontofaktureringer og forventede tab overstiger salgsværdien, indregnes under forpligtelser.

Forudbetalinger fra kunder indregnes under forpligtelser.

Omkostninger i forbindelse med salgsarbejde og opnåelse af kontrakter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de afholdes.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børs-kurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Vagn Henriksen ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 afdrags-tiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Bruttofortjeneste	5.428.212	2.274.813
Værdiregulering af investeringsejendomme	-1.310.865	-554.319
2 Personaleomkostninger	-1.088.051	-757.103
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-299.004	-248.302
Driftsresultat	2.730.292	715.089
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-181.239	-191.949
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	3.488
Andre finansielle indtægter	9.334	562
3 Øvrige finansielle omkostninger	-1.463.699	-1.691.442
Resultat før skat	1.094.688	-1.164.252
4 Skat af årets resultat	64.585	189.236
Årets resultat	1.159.273	-975.016
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	1.159.273	0
Disponeret fra overført resultat	0	-975.016
Disponeret i alt	1.159.273	-975.016

Balance 31. december

Aktiver	2016	2015
<u>Note</u>		
Anlægsaktiver		
5 Grunde og bygninger	0	4.687.455
5 Produktionsanlæg og maskiner	676.657	966.809
5 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	120.933	83.420
6 Investeringsejendomme	<u>35.050.530</u>	<u>35.321.395</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>35.848.120</u>	<u>41.059.079</u>
7 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	122.033
8 Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>1</u>	<u>1</u>
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>1</u>	<u>122.034</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>35.848.121</u>	<u>41.181.113</u>
Omsætningsaktiver		
Råvarer og hjælpematerialer	5.000	40.000
Aktiver bestemt for salg	<u>3.500.606</u>	<u>4.507.718</u>
Varebeholdninger i alt	<u>3.505.606</u>	<u>4.547.718</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	1.502.044	736.647
9 Igangværende arbejder for fremmed regning	204.300	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	116.243	160.230
Andre tilgodehavender	<u>450.292</u>	<u>321.232</u>
Tilgodehavender i alt	<u>2.272.879</u>	<u>1.218.109</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>8.025</u>	<u>5.025</u>
Værdipapirer i alt	<u>8.025</u>	<u>5.025</u>
Likvide beholdninger	<u>203.675</u>	<u>2.477</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>5.990.185</u>	<u>5.773.329</u>
Aktiver i alt	<u>41.838.306</u>	<u>46.954.442</u>

Balance 31. december

Passiver	2016	2015
<u>Note</u>		
Egenkapital		
10 Virksomhedskapital	210.000	210.000
10 Overført resultat	5.774.197	4.448.942
Egenkapital i alt	5.984.197	4.658.942
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	368.424	386.194
Hensatte forpligtelser i alt	368.424	386.194
Gældsforpligtelser		
11 Gæld til realkreditinstitutter	19.817.988	24.162.722
12 Gæld til pengeinstitutter	8.940.000	8.940.000
13 Anden gæld	1.414.910	1.627.707
Langfristede gældsforpligtelser i alt	30.172.898	34.730.429
Kortfristet del af langfristet gæld	384.709	92.804
Gæld til pengeinstitutter	3.876.309	5.743.262
9 Igangværende arbejder for fremmed regning	80.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	433.144	673.171
Anden gæld	538.625	669.640
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	5.312.787	7.178.877
Gældsforpligtelser i alt	35.485.685	41.909.306
Passiver i alt	41.838.306	46.954.442

1 Usikkerhed ved indregning eller måling**14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****15 Eventualposter**

Noter

1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Dagsværdien for investeringsejendomme reflekterer blandt andet på de nuværende lejeindtægter og markedets begrundede forventninger til fremtidige lejeindtægter under de nuværende markedsforhold, derfor kan der være usikkerhed ved indregning og måling af investerings ejendomme hvis disse forhold ændres.

2. Personaleomkostninger

Lønninger og gager	1.036.546	738.201
Pensioner	39.194	12.600
Andre omkostninger til social sikring	12.311	6.302
	1.088.051	757.103
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	2	2

3. Øvrige finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger	1.463.699	1.691.442
	1.463.699	1.691.442

4. Skat af årets resultat

Årets regulering af udskudt skat	-64.585	-189.236
	-64.585	-189.236

Noter

5. Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>	<u>Produktionsanlæg og maskiner</u>	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
Kostpris 1. januar 2016	5.876.691	4.435.642	252.400
Tilgang	0	0	46.365
Afgang	<u>-5.876.691</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2016	<u>0</u>	<u>4.435.642</u>	<u>298.765</u>
Afskrivninger 1. januar 2016	1.189.236	3.468.833	168.980
Årets afskrivninger	0	290.152	8.852
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver	<u>-1.189.236</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Afskrivninger 31. december 2016	<u>0</u>	<u>3.758.985</u>	<u>177.832</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u>0</u>	<u>676.657</u>	<u>120.933</u>

Noter

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
6. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2016	<u>37.350.547</u>	<u>37.350.547</u>
Kostpris 31. december 2016	<u>37.350.547</u>	<u>37.350.547</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2016	-2.029.152	-1.474.833
Årets regulering til dagsværdi	<u>-270.865</u>	<u>-554.319</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2016	<u>-2.300.017</u>	<u>-2.029.152</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u>35.050.530</u>	<u>35.321.395</u>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Højeste afkastprocent	8
Laveste afkastprocent	5

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 4.996 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 5.984 t.kr. til 1.431 t.kr.

Noter

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
7. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2016	125.000	125.000
Kostpris 31. december 2016	125.000	125.000
Nedskrivninger 1. januar 2016	-2.967	188.982
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	-181.239	-191.949
Opskrivninger 31. december 2016	-184.206	-2.967
Modregnet i tilgodehavender	59.206	0
Modregnet i tilgodehavender og hensatte forpligtelser	59.206	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	0	122.033

Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat	Regnskabsmæssig værdi hos Vagn Henriksen ApS
Ganer Å ApS, Ringkøbing-Skjern	100 %	-59.206	-181.239	0

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
8. Andre værdipapirer og kapitalandele		
Kostpris 1. januar 2016	1	1
Kostpris 31. december 2016	1	1
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	1	1
9. Igangværende arbejder for fremmed regning		
Salgsværdi af periodens produktion	124.300	0
Igangværende arbejder for fremmed regning, netto	124.300	0
Der indregnes således:		
Igangværende arbejder for fremmed regning (Omsætningsaktiver)	204.300	0
Igangværende arbejder for fremmed regning (Kortfristede gældsforpligtelser)	-80.000	0
	124.300	0

Noter

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
10. Egenkapital		
	Virksomheds-	Overført
	kapital	resultat
		I alt
Egenkapital 1. januar 2016	210.000	4.448.942
Årets overførte overskud eller underskud	0	1.159.273
Regulering af sikringsinstrumenter	0	212.797
Skat af sikringsinstrumenter	0	-46.815
Egenkapital 31. december 2016	<u>210.000</u>	<u>5.774.197</u>
		<u>5.984.197</u>

Der har indenfor de seneste 5 år været følgende bevægelser på anpartskapitalen:

Kapitalforhøjelse på nom. 10.000 kr. ved konvertering af gæld den 29. april 2014, til kurs 22.000.

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
11. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	20.202.697	24.255.526
Heraf forfalder inden for 1 år	-384.709	-92.804
	<u>19.817.988</u>	<u>24.162.722</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>16.065.843</u>	<u>20.180.080</u>
12. Gæld til pengeinstitutter		
Gæld til pengeinstitutter i alt	8.940.000	8.940.000
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
Gæld til pengeinstitutter i alt	<u>8.940.000</u>	<u>8.940.000</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>

Noter

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
13. Anden gæld		
Anden gæld i alt	1.414.910	1.627.707
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
Anden gæld i alt	<u>1.414.910</u>	<u>1.627.707</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>

14. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 20.203 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme og aktiver bestemt for salg, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 henholdsvis udgør 35.051 t.kr. og 4.125 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 22.150 t.kr. til sikkerhed for bankgæld, der pr. 31. december 2016 udgør 12.815 t.kr. Ejerpantebrevene giver pant i investeringsejendomme og aktiver bestemt for salg med bogførte værdier pr. 31. december 2016 på henholdsvis 35.051 t.kr. og 4.125 t.kr. Herudover er der deponeret ejerpantebrev på 1.500 t.kr. med pant i biler med en bogført værdi pr. 31. december 2016 på 75 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 12.815 t.kr., har selskabet stillet virksomhedspant på nominelt 5.000 t.kr. Virksomhedspantet omfatter følgende aktiver, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør:

Produktionsanlæg og maskiner	677 t.kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	121 t.kr.
Varebeholdninger	40 t.kr.
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	1.502 t.kr.

Anparter i Ganer Å ApS er stillet til sikkerhed for mellemværende med vestjyskBANK. Pantsætningen omfatter også den til anparterne knyttede stemmeret, der fortsat udøves af selskabet (pantsætter). Samtidig er der stillet selvskyldnerkaution for alt mellemværende med Ganer Å ApS. Gæld til pengeinstitut i Ganer Å ApS pr. 31. december 2016 udgør 4.088 t.kr.

Noter

15. Eventualposter

Eventualforpligtelser

På balancedagen har finansielle aftaler vedrørende renteswap en negativ værdi på 1.415 t.kr. før skat, der er indregnet i balancen under langfristet gæld. Årets ændring på 166 t.kr. efter skat er indregnet direkte i egenkapitalen under overført resultat.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Vagn Henriksen Holding ApS, CVR-nr. 58 13 82 15 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen udgør 0 t.kr.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter af udbytte, renter og royalties udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.