



Vognsen Invest ApS

Hybenvej 4, Als, 9560 Hadsund

CVR-nr. 26 55 64 06

Årsrapport

2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. februar 2016.

Torben Vognsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for Vognsen Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

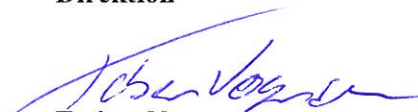
Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hadsund, den 29. januar 2016

Direktion



Torben Vognsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Vognsen Invest ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Vognsen Invest ApS 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 selskabets 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 selskabets 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

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.


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.

Hadsund, den 29. januar 2016

Kvist & Jensen, Hadsund A/S

Statsautoriserede Revisorer
CVR-nr. 29 31 30 75


Anders Fiensted Nielsen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Vognsen Invest ApS Hybenvej 4 Als 9560 Hadsund
	CVR-nr.: 26 55 64 06 Stiftet: 1. april 2002 Hjemsted: Mariagerfjord Regnskabsår: 1. januar - 31. december 13. regnskabsår
Direktion	Torben Vognsen
Revision	Kvist & Jensen, Hadsund A/S Statsautoriserede Revisorer Ringvejen 8 9560 Hadsund
Bankforbindelse	Spar Nord Bank

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Hovedaktiviteten består i lighed med tidligere år af investering og drift af udlejningsejendomme.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der har ikke været usikkerhed ved indregning eller måling.

Selskabets portefølje er indregnet til dagsværdien. Dagsværdien er opgjort til 26,9 mio. kr. pr. 31. december 2015. Denne værdiansættelse er uændret i forhold til sidste år. Et væsentligt parameter i dagsværdiopgørelsen er afkastskravet til den enkelte ejendom. I det nuværende ejendomsmarkedet og ikke mindst med ejendomsporteføljens beliggenhed er det svært at finde sammenlignende ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.257 t.kr. mod 1.201 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 460 t.kr. mod 689 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Den forventede udvikling

Årsrapporten aflægges under forudsætning af fortsat drift. Selskabets nuværende likviditetsreserve og ikke mindst forventningen til akkumulering af likviditet for 2016 er tilstrækkeligt til at servicere alle selskabets gældsforpligtelser det kommende år. Der er afgivet kredittilsagn fra selskabets bankforbindelser for det kommende regnskabsår.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Vognsen Invest ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægt samt ekstrene omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter er indregnet og periodiseret for den periode, der indgår i regnskabsåret.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

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.

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 på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af 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”.

Investeringsjendomme 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”.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Transaktionsomkostningerne udgiftsføres over resultatopgørelsen over lånets forventede løbetid.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Bruttofortjeneste	1.256.612	1.201.067
Værdiregulering af investeringsejendomme og gæld	246.838	626.730
Resultat før finansielle poster	1.503.450	1.827.797
Andre finansielle indtægter	5.231	49
Andre finansielle omkostninger	-917.795	-943.080
Resultat før skat	590.886	884.766
Skat af årets resultat	-130.721	-195.316
Årets resultat	460.165	689.450
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	460.165	689.450
Disponeret i alt	460.165	689.450

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Anlægsaktiver		
Investeringsejendomme	<u>26.900.000</u>	<u>26.900.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>26.900.000</u>	<u>26.900.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>26.900.000</u>	<u>26.900.000</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	99.764	100.820
Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>7.551</u>
Tilgodehavender i alt	<u>99.764</u>	<u>108.371</u>
Likvide beholdninger	<u>162.650</u>	<u>276.346</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>262.414</u>	<u>384.717</u>
Aktiver i alt	<u>27.162.414</u>	<u>27.284.717</u>

Balance 31. december

Passiver			
Note		<u>2015</u>	<u>2014</u>
Egenkapital			
1	Selskabskapital	125.000	125.000
2	Overført resultat	2.836.704	2.376.539
	Egenkapital i alt	<u>2.961.704</u>	<u>2.501.539</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	794.470	663.749
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>794.470</u>	<u>663.749</u>
Gældsforpligtelser			
3	Gæld til realkreditinstitutter	18.063.293	18.149.062
4	Pantebrev GI	781.719	956.758
5	Gæld til pengeinstitutter	3.275.000	3.405.000
	Deposita	406.077	421.446
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>22.526.089</u>	<u>22.932.266</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	621.000	777.527
	Gæld til pengeinstitutter	67.178	216.752
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000	15.000
	Anden gæld	176.973	177.884
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>880.151</u>	<u>1.187.163</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>23.406.240</u>	<u>24.119.429</u>
	Passiver i alt	<u>27.162.414</u>	<u>27.284.717</u>

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
1. Selskabskapital		
Selskabskapital 1. januar 2015	125.000	125.000
	125.000	125.000
2. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2015	2.376.539	1.687.089
Årets overførte overskud eller underskud	460.165	689.450
	2.836.704	2.376.539
3. Gæld til realkreditinstitutter		
Nominel restgæld EUR 2.330.859	17.349.918	17.366.319
Transaktionsomkostninger	-341.489	-356.933
Regulering til kontantværdi	394.875	242.443
Markedsværdi renteswap	975.989	1.375.260
	18.379.293	18.627.089
Heraf forfalder inden for 1 år	-316.000	-478.027
	18.063.293	18.149.062
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	14.671.609	15.398.795
4. Pantebrev GI		
Nominel restgæld	956.719	1.126.258
	956.719	1.126.258
Heraf forfalder inden for 1 år	-175.000	-169.500
	781.719	956.758
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	107.200	276.700

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
5. Gæld til pengeinstitutter		
Spar Nord A/S, Erhvervslån	<u>3.405.000</u>	<u>3.535.000</u>
	3.405.000	3.535.000
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-130.000</u>	<u>-130.000</u>
	<u>3.275.000</u>	<u>3.405.000</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>2.755.000</u>	<u>2.885.000</u>

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 17.394 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 26.900 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 5.650 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

Likvide beholdninger på 163 t.kr er deponeret til sikkerhed for negativ markedsværdi på sikrings-transaktion.