



# **Vognsen Invest ApS**

**Hybenvej 4, Als, 9560 Hadsund**

**CVR-nr. 26 55 64 06**

## **Årsrapport**

**2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

---

**Torben Vognsen**  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	11

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2019 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Als, den 20. marts 2020

### **Direktion**

Torben Vognsen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til kapitalejeren i Vognsen Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Vognsen Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors 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 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.

Hadsund, den 20. marts 2020

### **Kvist & Jensen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 36 71 77 85

Anders Flensted Nielsen

statsautoriseret revisor  
mne31397

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	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
	17. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Torben Vognsen
<b>Revisor</b>	Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Ringvejen 8 9560 Hadsund
<b>Bankforbindelse</b>	Spar Nord Bank

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

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

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.077 t.kr. mod 1.171 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 605 t.kr. mod 537 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.077.192</b>	<b>1.170.556</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	250.000	150.000
<b>Driftsresultat</b>	<b>1.327.192</b>	<b>1.320.556</b>
Andre finansielle indtægter	0	300.337
1 Øvrige finansielle omkostninger	-550.693	-930.917
<b>Resultat før skat</b>	<b>776.499</b>	<b>689.976</b>
Skat af årets resultat	-171.293	-152.678
<b>Ordinært resultat efter skat</b>	<b>605.206</b>	<b>537.298</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>605.206</b>	<b>537.298</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	110.600	108.000
Overføres til overført resultat	494.606	429.298
<b>Disponeret i alt</b>	<b>605.206</b>	<b>537.298</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Note			
<b>Anlægsaktiver</b>			
2	Investeringsejendomme	<u>28.800.000</u>	<u>28.550.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>28.800.000</u>	<u>28.550.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>28.800.000</u></b>	<b><u>28.550.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Likvide beholdninger	<u>380.703</u>	<u>467.832</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>380.703</u></b>	<b><u>467.832</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>29.180.703</u></b>	<b><u>29.017.832</u></b>



**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
Note	2019	2018
<b>Egenkapital</b>		
3 Virksomhedskapital	125.000	125.000
4 Overført resultat	6.179.529	5.684.924
5 Foreslået udbytte for regnskabsåret	110.600	108.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>6.415.129</b>	<b>5.917.924</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	1.811.370	1.640.077
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>1.811.370</b>	<b>1.640.077</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
6 Gæld til realkreditinstitutter	17.079.379	17.380.853
7 Gæld til pengeinstitutter	2.755.000	2.885.000
Deposita	426.594	377.431
Langfristede gældsforpligtelser i alt	20.260.973	20.643.284
Kortfristet del af langfristet gæld	420.000	400.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000	15.000
Anden gæld	258.231	401.547
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	693.231	816.547
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>20.954.204</b>	<b>21.459.831</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>29.180.703</b>	<b>29.017.832</b>

**8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

## Noter

	2019	2018				
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>						
Andre finansielle omkostninger	550.693	930.917				
	<b>550.693</b>	<b>930.917</b>				
<b>2. Investeringsejendomme</b>						
Kostpris 1. januar 2019	22.473.267	22.473.267				
<b>Kostpris 31. december 2019</b>	<b>22.473.267</b>	<b>22.473.267</b>				
Regulering til dagsværdi 1. januar 2019	6.076.733	5.926.733				
Årets regulering til dagsværdi	250.000	150.000				
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2019</b>	<b>6.326.733</b>	<b>6.076.733</b>				
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<b>28.800.000</b>	<b>28.550.000</b>				
<p>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.</p> <p>Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.</p> <p>Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.</p> <p>Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td>Højeste afkastprocent</td> <td style="text-align: right;">7,5</td> </tr> <tr> <td>Laveste afkastprocent</td> <td style="text-align: right;">4,5</td> </tr> </table>			Højeste afkastprocent	7,5	Laveste afkastprocent	4,5
Højeste afkastprocent	7,5					
Laveste afkastprocent	4,5					
<b>3. Virksomhedskapital</b>						
Virksomhedskapital 1. januar 2019	125.000	125.000				
	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>				

## Noter

---

	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
<b>4. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2019	5.684.923	5.255.626
Årets overførte overskud eller underskud	<u>494.606</u>	<u>429.298</u>
	<b><u>6.179.529</u></b>	<b><u>5.684.924</u></b>

## Noter

---

	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
<b>5. Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>		
Udbytte 1. januar 2019	108.000	105.000
Udloddet udbytte	-108.000	-105.000
Udbytte for regnskabsåret	<u>110.600</u>	<u>108.000</u>
	<b>110.600</b>	<b>108.000</b>
<b>6. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	17.369.379	17.650.853
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-290.000</u>	<u>-270.000</u>
	<b>17.079.379</b>	<b>17.380.853</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>15.977.000</u>	<u>16.357.000</u>
<b>7. Gæld til pengeinstitutter</b>		
Gæld til pengeinstitutter i alt	2.885.000	3.015.000
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-130.000</u>	<u>-130.000</u>
	<b>2.755.000</b>	<b>2.885.000</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>2.105.000</u>	<u>2.235.000</u>

## 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 17.411 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 28.400 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Vognsen Invest 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.

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 nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

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

### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt til-læg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i re-sultatopgørelsen 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 resultatopgørel-sen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### 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. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffel-vestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbed-ring. 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 investe-ringsejendommens 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 nedskri-ves til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Egenkapital

#### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

#### 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.

#### 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 proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Torben Vognsen

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-947017199408  
Tidspunkt for underskrift: 01-04-2020 kl.: 09:23:25  
Underskrevet med NemID

## Anders Flensted Nielsen

---

Som Revisor NEM ID  
RID: 31607823  
Tidspunkt for underskrift: 01-04-2020 kl.: 09:40:28  
Underskrevet med NemID

## Torben Vognsen

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-947017199408  
Tidspunkt for underskrift: 01-04-2020 kl.: 10:10:34  
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: f63f3ddaYyyT56385441