

# Ejendomsselskabet V.S. Larsen A/S

Gladsaxe Møllevvej 67 - 69, 2860 Søborg

CVR-nr. 33 04 11 28

## Årsrapport

1. oktober 2017 - 30. september 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 13. februar 2019.

---

Klaus Bonde Larsen  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Hovedtal og nøgletal for koncernen	6
Ledelsesberetning	7
<b>Koncern- og årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018</b>	
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	19
Balance	20
Pengestrømsopgørelse	24
Noter	25

## **Ledelsespåtegning**

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 for Ejendomsselskabet V.S. Larsen A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver koncernregnskabet og årsregnskabet et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2018, af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Søborg, den 7. februar 2019

### **Direktion**

Klaus Bonde Larsen

### **Bestyrelse**

Ingelise Bonde Larsen

Annette Bonde Larsen

Klaus Bonde Larsen

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

### **Til aktionærerne i Ejendomsselskabet V.S. Larsen A/S**

#### **Konklusion**

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Ejendomsselskabet V.S. Larsen A/S for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2018, af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 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 koncernregnskabet og årsregnskabet”. Vi er uafhængige af koncernen 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 koncernregnskabet og årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og 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 koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

#### **Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og 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 koncernens og 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 koncernregnskabet og 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 koncernens og 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 koncernregnskabet og 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 koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af koncernregnskabet og årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med koncernregnskabet eller 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 koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 7. februar 2019

### **BUUS JENSEN**

Statsautoriserede revisorer  
CVR-nr. 16 11 90 40

Ulrik Nørskov

Statsautoriseret revisor  
mne29456

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet V.S. Larsen A/S Gladsaxe Møllevvej 67 - 69 2860 Søborg
	CVR-nr.: 33 04 11 28
	Stiftet: 10. juni 1971
	Hjemsted: Gladsaxe
	Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
<b>Bestyrelse</b>	Ingelise Bonde Larsen Annette Bonde Larsen Klaus Bonde Larsen
<b>Direktion</b>	Klaus Bonde Larsen
<b>Revision</b>	BUUS JENSEN, Statsautoriserede revisorer
<b>Dattervirksomhed</b>	V. S. Larsen Holding A/S, Gladsaxe

## Hovedtal og nøgletal for koncernen

---

	2017/18 t.kr.	2016/17 t.kr.	2015/16 t.kr.	2014/15 t.kr.	2013/14 t.kr.
<b>Resultatopgørelse:</b>					
Nettoomsætning	86.918	95.111	76.125	69.956	72.313
Bruttoresultat	24.632	24.030	21.435	18.521	16.845
Resultat af ordinær primær drift	1.145	350	-1.353	-413	-4.395
Finansielle poster, netto	2.786	3.766	3.093	3.894	5.620
Årets resultat	2.774	3.374	1.614	3.184	689
<b>Balance:</b>					
Balancesum	102.713	127.369	116.767	91.773	96.348
Investeringer i materielle anlægsaktiver	1.787	1.414	25.119	723	1.334
Egenkapital	50.399	47.509	44.174	42.462	39.231
<b>Pengestrømme:</b>					
Driftsaktivitet	19.694	-53	11.070	-8.582	-1.733
Investeringsaktivitet	-54	-3.471	-25.751	11.735	4.128
Finansieringsaktivitet	-1.432	-1.035	-947	-3.792	-160
Pengestrømme i alt	18.209	-4.559	-15.628	-638	2.236
<b>Medarbejdere:</b>					
Gennemsnitligt antal heltidsansatte medarbejdere	121	123	120	113	114
<b>Nøgletal i %:</b>					
Bruttomargin	28,3	25,3	28,2	26,5	23,3
Soliditetsgrad	49,0	37,1	37,7	46,3	40,7

Beregningen af hoved- og nøgletal følger i al væsentlighed Finansforeningens anbefalinger og afviger kun på nogle punkter herfra.

De i hoved- og nøgletalsoversigten anførte nøgletal er beregnet således:

$$\text{Bruttomargin} = \frac{\text{Bruttoresultat} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$$

$$\text{Soliditetsgrad} = \frac{\text{Egenkapital eksklusive minoritetsinteresser ultimo} \times 100}{\text{Aktiver i alt ultimo}}$$



## **Ledelsesberetning**

---

### **Koncernens væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at drive udlejningsvirksomhed samt at eje anparter i andre selskaber.

Koncernens hovedaktivitet er bygningsmalerarbejder m.v. fortrinsvis på Sjælland og udøves gennem koncernens datterselskaber.

### **Usædvanlige forhold**

Selskabet har i regnskabsåret ikke været påvirket af usædvanlige forhold.

### **Usikkerhed ved indregning eller måling**

Der er ikke særlige usikkerheder ved indregning og måling i årsrapporten.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets nettoomsætning udgør 3.767 t.kr. mod 3.706 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 3.137 t.kr. mod 3.280 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Koncernledelsen forventer for det kommende år et positivt resultat og udvikling af koncernens økonomiske stilling.

### **Særlige risici**

Driftsmæssige risici:

Det er koncern ledelsens opfattelse, at koncernens hovedbranche ikke er omfattet af særlige driftsmæssige risici, udover almindelige konjunkturbestemte udsving.

Valutarisici:

Koncernen er primært præsenteret på det danske marked, hvorved det er ledelsens opfattelse, at koncernen ikke er omfattet af væsentlige valutarisici. Der indgås derfor ikke valutapositioner til afdækning af generelle valutarisici.

Renterisici:

Koncernens rentebærende nettogæld udgør et væsentligt beløb, hvorfor ledelsen er opmærksomme på hvilken betydning moderate ændringer i renteniveauet vil have. Koncernen har dog valgt ikke at indgå rentepositioner til afdækning af renterisici.

### **Miljøforhold**

Det er for koncernens ledelse væsentligt, at koncernens aktiviteter hverken påvirker det nære eller det eksterne miljø. Myndighedernes forskrifter og påbud tilstræbes til en hver tid efterlevet.

### **Den forventede udvikling**

Selskabet forventer et positivt resultat for regnskabsåret 2018/19.

## **Ledelsesberetning**

---

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendomsselskabet V.S. Larsen A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en mellemstor klasse C-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 koncernen, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå koncernen, 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.

### Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden Ejendomsselskabet V.S. Larsen A/S samt tilknyttede virksomheder, hvori Ejendomsselskabet V.S. Larsen A/S direkte eller indirekte besidder mere end 50 % af stemmerettighederne eller på anden måde har bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder mellem 20 % og 50 % af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder, jf. koncernoversigten.

Ved konsolideringen foretages eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, interne mellemværender og udbytter samt realiserede og urealiserede fortjenester og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af de tilknyttede virksomheders handelsværdi af nettoaktiver og forpligtelser på anskaffelsestidspunktet.

### **Minoritetsinteresser**

I koncernregnskabet indregnes de tilknyttede virksomheders regnskabsposter 100%. Minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af de tilknyttede virksomheders resultat og egenkapital reguleres årligt og præsenteres særskilt nedenunder resultatopgørelsen og i en særskilt hovedpost under egenkapitalen.

## Resultatopgørelsen

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Igangværende arbejder for fremmed regning indregnes i nettoomsætningen 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.

Når resultatet af en entreprisekontrakt ikke kan opgøres pålideligt, indregnes nettoomsætningen kun svarende til de medgåede omkostninger, i det omfang det er sandsynligt, at de vil blive genindvundet.

### **Lejeindtægter vedrørende ejendomme**

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

### **Produktionsomkostninger**

Produktionsomkostninger omfatter omkostninger, herunder lønninger og gager samt afskrivninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Handelsvirksomhederne indregner vareforbrug og de producerende virksomheder produktionsomkostninger svarende til årets omsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer, løn og gager, leje og leasing samt afskrivninger på produktionsanlæg.

### **Omkostninger vedrørende grunde og bygninger**

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

### **Distributionsomkostninger**

I distributionsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt til distribution af varer solgt i året samt til årets gennemførte salgskampanjer. Herunder indregnes omkostninger til salgspersonale, reklame- og udstillingsomkostninger samt afskrivninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### **Administrationsomkostninger**

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration, herunder omkostninger til det administrative personale, ledelsen, kontorlokaler, kontoromkostninger samt afskrivninger.

### **Andre driftsindtægter**

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

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

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

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder**

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

### **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. Selskabet er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte 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

#### **Immaterielle anlægsaktiver**

##### **Goodwill**

Goodwill afskrives over den vurderede økonomiske levetid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer med de enkelte forretningsområder. Goodwill afskrives lineært over afskrivningsperioden, der er vurderet til 5 år.

##### **Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Grunde og bygninger opskrives på grundlag af regelmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien. Nettoopskrivninger ved dagsværdiregulering indregnes direkte på egenkapitalen efter fradrag af udskudt skat og bindes på en særlig reserve for opskrivning. Nettonedskrivninger ved dagsværdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger til dagsværdi og 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.

Tilbageførsel af tidligere foretagne opskrivninger og indregnede udskudte skatter vedrørende opskrivninger indregnes direkte i selskabets egenkapital.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

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.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	15-50 år	20 %
Produktionsanlæg og maskiner	5-10 år	0-20 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0-20 %

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

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.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

### Indretning af lejede lokaler

Indretning af lejede lokaler måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på vurdering af aktivets forventede brugstid, der er sat til 10 år.

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Tilknyttede virksomheder og associerede 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.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede 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 og associerede virksomheder.

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

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem afståelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusive resterende koncerngoodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Ved køb af nye tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet. Der indregnes en hensat forpligtelse til dækning af omkostninger ved besluttede omstruktureringer i de erhvervede virksomheder i forbindelse med købet. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem kostpris og dagsværdi af identificerbare overtagne aktiver og forpligtelser, inklusive hensatte forpligtelser til omstrukturering, indregnes under kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder og afskrives over den vurderede økonomiske brugstid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Afskrivningsperioden udgør maksimalt 20 år og er længst for strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og lang indtjeningsprofil. Den regnskabsmæssige værdi af goodwill vurderes løbende og nedskrives over resultatopgørelsen i de tilfælde, hvor den regnskabsmæssige værdi overstiger de forventede fremtidige nettoindtægter fra den virksomhed eller aktivitet, som goodwill er knyttet til.

### **Andre værdipapirer og kapitalandele**

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs.

Andre værdipapirer, som ikke er børsnoterede, måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### **Deposita**

Deposita måles til amortiseret kostpris og udgøres af huslejedeposita mv.

### **Varebeholdninger**

Handelsejendomme måles til kostpris. I tilfælde, hvor nettorealisationseværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor handelsejendommen afhændes.

Nettorealisationseværdi for handelsejendomme opgøres som salgspris med fradrag af omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed og udvikling i forventet salgspris.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af handelsejendomme opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under resultat af handelsejendomme.

### **Fremstillede varer og handelsvarer**

Varebeholdninger måles til kostpris på grundlag af vejede gennemsnitspriser. Er nettorealisationseværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter anskaffelsespris.

Nettorealisationseværdien for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af såvel færdiggørelsesomkostninger som omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Nettorealisationseværdien 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 nettorealisationseværdien 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.

Salgsværdien måles på baggrund af færdiggørelsesgraden på balancedagen og de samlede forventede indtægter på den enkelte kontrakt. Færdiggørelsesgraden opgøres som andelen af de afholdte omkostninger i forhold til forventede samlede omkostninger på den enkelte kontrakt.

Når salgsværdien på en kontrakt ikke kan opgøres pålideligt, måles salgsværdien kun til de medgåede omkostninger eller nettorealisationseværdien, hvis denne er lavere.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

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

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

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Værdipapirer og kapitalandele**

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

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### **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.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsselskabet V.S. Larsen A/S som administrationsselskab 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.

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 nettorealisationsværdi.

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

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

### Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

### Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser koncernens pengestrømme for året fordelt på driftsaktivitet, investeringsaktivitet og fi-nansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider samt likvider ved årets begyndelse og afslutning.

Likviditetsvirkningen af køb og salg af virksomheder vises separat under pengestrømme fra investeringsaktivitet. I pengestrømsopgørelsen indregnes pengestrømme vedrørende købte virksomheder fra anskaffelsestidspunktet, og pengestrømme vedrørende solgte virksomheder indregnes frem til salgstidspunktet.

### Pengestrømme fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital samt betalt selskabsskat.

### Pengestrømme fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

### Pengestrømme fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af selskabskapital og omkostninger forbundet hermed. Herudover omfatter pengestrømmene optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Likvider**

Likvider omfatter likvide beholdninger med fradrag af kortfristet gæld til pengeinstitutter samt kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, der uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og som kun er forbundet med ubetydelig risiko for værdiændringer.

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

Note	Koncern		Modervirksomhed	
	2017/18	2016/17	2017/18	2016/17
Nettoomsætning	86.917.925	95.110.839	3.766.726	3.705.738
Produktionsomkostninger	-64.474.377	-71.080.617	-1.687.860	-1.683.996
Værdiregulering af handelsejendomme	2.188.354	0	2.188.354	0
<b>Bruttoresultat</b>	<b>24.631.902</b>	<b>24.030.222</b>	<b>4.267.220</b>	<b>2.021.742</b>
Distributionsomkostninger	-681.501	3.395	-10.051	0
Administrationsomkostninger	-24.624.742	-23.683.377	-2.648.887	-3.344.979
Andre driftsindtægter	1.947.108	0	1.773.457	0
Andre driftsomkostninger	-127.411	0	0	0
<b>Driftsresultat</b>	<b>1.145.356</b>	<b>350.240</b>	<b>3.381.739</b>	<b>-1.323.237</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	-1.593.576	1.450.836
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-79.799	769.997	-401.008	349.866
Andre finansielle indtægter	4.168.840	4.361.017	4.166.582	4.357.959
1 Øvrige finansielle omkostninger	-1.302.893	-1.365.362	-1.090.554	-1.250.670
Finansiering netto	2.786.148	3.765.652	1.081.444	4.907.991
<b>Resultat før skat</b>	<b>3.931.504</b>	<b>4.115.892</b>	<b>4.463.183</b>	<b>3.584.754</b>
2 Skat af årets resultat	-1.157.234	-742.248	-1.326.285	-304.867
<b>3 Årets resultat</b>	<b>2.774.270</b>	<b>3.373.644</b>	<b>3.136.898</b>	<b>3.279.887</b>
Koncernens resultat fordeler sig således:				
Aktionærer i Ejendomsselskabet V.S. Larsen A/S	2.841.172	3.279.887		
Minoritetsinteresser	-66.902	93.757		
	<b>2.774.270</b>	<b>3.373.644</b>		

## Balance 30. september

---

<b>Aktiver</b>		Koncern		Modervirksomhed	
		2018	2017	2018	2017
<u>Note</u>					
<b>Anlægsaktiver</b>					
4	Goodwill	0	97.120	0	97.120
5	Udviklingsprojekter under udførelse og forudbetalinger for immaterielle anlægsaktiver	335.644	0	0	0
	Immaterielle anlægsaktiver i alt	<u>335.644</u>	<u>97.120</u>	<u>0</u>	<u>97.120</u>
6	Grunde og bygninger	23.375.045	24.509.949	23.375.045	24.509.949
7	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3.590.945	3.516.894	4.142	23.985
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>26.965.990</u>	<u>28.026.843</u>	<u>23.379.187</u>	<u>24.533.934</u>
8	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	2.732.506	4.207.381
9	Kapitalandele i associerede virksomheder	3.753.257	3.966.108	1.622.695	2.156.755
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>3.753.257</u>	<u>3.966.108</u>	<u>4.355.201</u>	<u>6.364.136</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>31.054.891</u></b>	<b><u>32.090.071</u></b>	<b><u>27.734.388</u></b>	<b><u>30.995.190</u></b>

## Balance 30. september

---

Note	Koncern		Modervirksomhed		
	2018	2017	2018	2017	
<b>Aktiver</b>					
<b>Omsætningsaktiver</b>					
	Fremstillede varer og handelsvarer	944.108	809.610	0	0
	Handelsejendomme	0	29.185.947	0	29.519.451
	Varebeholdninger i alt	944.108	29.995.557	0	29.519.451
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	18.867.379	16.810.605	171.835	0
10	Igangværende arbejder for fremmed regning	4.434.565	3.837.625	0	0
11	Udsudte skatteaktiver	0	993.522	889.406	1.264.864
	Tilgodehavende selskabsskat	451.794	538.476	0	285.859
	Andre tilgodehavender	459.266	419.557	248.270	128.857
12	Periodeafgrænsningsposter	279.880	272.929	138.538	151.391
	Tilgodehavender i alt	24.492.884	22.872.714	1.448.049	1.830.971
	Andre værdipapirer og kapitalandele	44.343.961	41.765.315	44.343.961	41.765.315
	Værdipapirer i alt	44.343.961	41.765.315	44.343.961	41.765.315
	Likvide beholdninger	1.877.003	644.844	1.861.195	630.146
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>71.657.956</b>	<b>95.278.430</b>	<b>47.653.205</b>	<b>73.745.883</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>102.712.847</b>	<b>127.368.501</b>	<b>75.387.593</b>	<b>104.741.073</b>

## Balance 30. september

Passiver		Koncern		Modervirksomhed	
		2018	2017	2018	2017
Note					
<b>Egenkapital</b>					
13	Virksomhedskapital	4.000.000	4.000.000	4.000.000	4.000.000
14	Overført resultat	46.248.494	43.165.596	46.248.494	43.165.596
15	Foreslået udbytte for regnskabsåret	54.000	52.900	54.000	52.900
	Egenkapital før				
	minoritetsinteresser	50.302.494	47.218.496	50.302.494	47.218.496
	Minoritetsinteresser	96.761	290.478	0	0
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>50.399.255</b>	<b>47.508.974</b>	<b>50.302.494</b>	<b>47.218.496</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>					
	Hensættelser til udskudt skat	67.957	0	0	0
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>67.957</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>					
16	Gæld til realkreditinstitutter	16.906.362	18.408.737	16.906.362	18.408.737
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	16.906.362	18.408.737	16.906.362	18.408.737
	Kortfristet del af langfristet gæld	1.570.727	1.447.307	1.570.727	1.447.307
	Gæld til pengeinstitutter	14.934.950	31.911.383	0	18.000.000
10	Igangværende arbejder for fremmed regning	1.739.685	2.155.418	0	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	3.579.686	2.641.166	146.100	396.199
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	2.846.105	8.220.865
	Selskabsskat	0	0	357.342	0
	Anden gæld	13.481.403	23.262.131	3.253.489	11.016.084
17	Periodeafgrænsningsposter	32.822	33.385	4.974	33.385
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	35.339.273	61.450.790	8.178.737	39.113.840
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>52.245.635</b>	<b>79.859.527</b>	<b>25.085.099</b>	<b>57.522.577</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>102.712.847</b>	<b>127.368.501</b>	<b>75.387.593</b>	<b>104.741.073</b>



## Balance 30. september

---

### Passiver

<u>Note</u>	Koncern		Modervirksomhed	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>

**18 Medarbejderforhold**

**19 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

**20 Eventualposter**

**21 Nærtstående parter**

## Pengestrømsopgørelse 1. oktober - 30. september

Note	Koncern	
	2017/18	2016/17
Årets resultat	2.774.270	3.373.644
22 Reguleringer	-1.054.262	-316.276
23 Ændring i driftskapital	17.092.572	-3.471.642
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	18.812.580	-414.274
Renteindbetalinger og lignende	1.896.255	1.872.928
Renteudbetalinger og lignende	-1.302.893	-1.365.362
Pengestrøm fra ordinær drift	19.405.942	93.292
Betalt selskabsskat	288.382	-145.814
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>	<b>19.694.324</b>	<b>-52.522</b>
Køb af materielle anlægsaktiver	-1.787.928	-1.413.683
Salg af materielle anlægsaktiver	2.168.657	126.600
Andre pengestrømme fra (brugt i) investeringsaktivitet	-434.606	-2.183.858
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>	<b>-53.877</b>	<b>-3.470.941</b>
Afdrag på langfristet gæld	-1.378.955	-983.660
Betalt udbytte	-52.900	-51.700
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>	<b>-1.431.855</b>	<b>-1.035.360</b>
<b>Ændring i likvider</b>	<b>18.208.592</b>	<b>-4.558.823</b>
Likvider 1. oktober 2017	-31.266.539	-26.707.716
<b>Likvider 30. september 2018</b>	<b>-13.057.947</b>	<b>-31.266.539</b>
<b>Likvider</b>		
Likvide beholdninger	1.877.003	644.844
Kortfristet gæld til pengeinstitutter	-14.934.950	-31.911.383
<b>Likvider 30. september 2018</b>	<b>-13.057.947</b>	<b>-31.266.539</b>

## Noter

---

	Koncern		Modervirksomhed	
	2017/18	2016/17	2017/18	2016/17
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>				
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	0	0	261.451	318.713
Andre finansielle omkostninger	<u>1.302.893</u>	<u>1.365.362</u>	<u>829.103</u>	<u>931.957</u>
	<b><u>1.302.893</u></b>	<b><u>1.365.362</u></b>	<b><u>1.090.554</u></b>	<b><u>1.250.670</u></b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>				
Skat af årets resultat	95.922	129.082	950.994	381.700
Årets regulering af udskudt skat	1.061.479	596.862	375.458	-76.662
Regulering af tidligere års skat	<u>-167</u>	<u>16.304</u>	<u>-167</u>	<u>-171</u>
	<b><u>1.157.234</u></b>	<b><u>742.248</u></b>	<b><u>1.326.285</u></b>	<b><u>304.867</u></b>
<b>3. Forslag til resultatdisponering</b>				
Udbytte for regnskabsåret			54.000	52.900
Overføres til overført resultat			<u>3.082.898</u>	<u>3.226.987</u>
<b>Disponeret i alt</b>			<b><u>3.136.898</u></b>	<b><u>3.279.887</u></b>
<b>4. Goodwill</b>				
Kostpris 1. oktober 2017	<u>14.687.986</u>	<u>14.687.986</u>	<u>485.600</u>	<u>485.600</u>
<b>Kostpris 30. september 2018</b>	<b><u>14.687.986</u></b>	<b><u>14.687.986</u></b>	<b><u>485.600</u></b>	<b><u>485.600</u></b>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2017	-14.590.866	-14.493.746	-388.480	-291.360
Årets afskrivninger	<u>-97.120</u>	<u>-97.120</u>	<u>-97.120</u>	<u>-97.120</u>
<b>Af- og nedskrivninger 30. september 2018</b>	<b><u>-14.687.986</u></b>	<b><u>-14.590.866</u></b>	<b><u>-485.600</u></b>	<b><u>-388.480</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2018</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>97.120</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>97.120</u></b>

## Noter

---

	Koncern		Modervirksomhed	
	30/9 2018	30/9 2017	30/9 2018	30/9 2017
<b>5. Udviklingsprojekter under udførelse og forudbetalinger for immaterielle anlægsaktiver</b>				
Kostpris 1. oktober 2017	0	0	0	0
Tilgang i årets løb	335.644	0	0	0
<b>Kostpris 30. september 2018</b>	<b>335.644</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2018</b>	<b>335.644</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>6. Grunde og bygninger</b>				
Kostpris 1. oktober 2017	47.076.071	71.244.313	47.076.071	71.377.288
Tilgang i årets løb	0	290.680	0	290.680
Afgang i årets løb	0	-24.458.922	0	-24.591.897
<b>Kostpris 30. september 2018</b>	<b>47.076.071</b>	<b>47.076.071</b>	<b>47.076.071</b>	<b>47.076.071</b>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2017	-22.566.122	-20.871.992	-22.566.122	-20.871.992
Årets afskrivninger	-1.134.904	-1.136.104	-1.134.904	-1.136.104
Årets nedskrivninger	0	-558.026	0	-558.026
<b>Af- og nedskrivninger 30. september 2018</b>	<b>-23.701.026</b>	<b>-22.566.122</b>	<b>-23.701.026</b>	<b>-22.566.122</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2018</b>	<b>23.375.045</b>	<b>24.509.949</b>	<b>23.375.045</b>	<b>24.509.949</b>

## Noter

---

	Koncern		Modervirksomhed	
	30/9 2018	30/9 2017	30/9 2018	30/9 2017
<b>7. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>				
Kostpris 1. oktober 2017	17.979.164	17.219.329	3.506.236	3.656.236
Tilgang i årets løb	1.452.284	1.123.003	0	0
Afgang i årets løb	-4.314.761	-363.168	-2.519.008	-150.000
<b>Kostpris 30. september 2018</b>	<b><u>15.116.687</u></b>	<b><u>17.979.164</u></b>	<b><u>987.228</u></b>	<b><u>3.506.236</u></b>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2017	-14.462.270	-13.771.959	-3.482.251	-3.583.781
Årets afskrivninger	-1.029.273	-1.053.479	-6.643	-48.470
Af-/nedskrivninger, afhændede aktiver	3.965.801	363.168	2.505.808	150.000
<b>Af- og nedskrivninger 30. september 2018</b>	<b><u>-11.525.742</u></b>	<b><u>-14.462.270</u></b>	<b><u>-983.086</u></b>	<b><u>-3.482.251</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2018</b>	<b><u>3.590.945</u></b>	<b><u>3.516.894</u></b>	<b><u>4.142</u></b>	<b><u>23.985</u></b>

## Noter

---

	Modervirksomhed	
	30/9 2018	30/9 2017
<b>8. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. oktober 2017	9.477.594	9.477.594
Tilgang i årets løb	125.000	0
Afgang i årets løb	-11.000	0
<b>Kostpris 30. september 2018</b>	<b>9.591.594</b>	<b>9.477.594</b>
Nedskrivninger 1. oktober 2017	-5.270.213	-6.721.049
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	-1.889.302	1.641.024
Årets tilbageførsler på afgang	4.701	0
Intern avance	342.913	-208.602
Regulering af udskudt skat af intern avance	-47.187	18.414
<b>Nedskrivninger 30. september 2018</b>	<b>-6.859.088</b>	<b>-5.270.213</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2018</b>	<b>2.732.506</b>	<b>4.207.381</b>

### Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat	Regnskabs- mæssig værdi hos Ejendomssels- skabet V.S. Larsen A/S
V. S. Larsen Holding A/S, Gladsaxe	96,58 %	2.829.265	-1.956.204	2.732.506

## Noter

---

	Koncern		Modervirksomhed	
	30/9 2018	30/9 2017	30/9 2018	30/9 2017
<b>9. Kapitalandele i associerede virksomheder</b>				
Kostpris 1. oktober 2017	432.500	432.500	262.500	262.500
<b>Kostpris 30. september 2018</b>	<b>432.500</b>	<b>432.500</b>	<b>262.500</b>	<b>262.500</b>
Opskrivninger 1. oktober 2017	3.533.608	2.769.345	1.894.255	1.550.123
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	-79.799	769.997	-401.008	349.866
Udbytte	-133.052	0	-133.052	0
Andre kapitalbevægelser	0	-5.734	0	-5.734
<b>Opskrivninger 30. september 2018</b>	<b>3.320.757</b>	<b>3.533.608</b>	<b>1.360.195</b>	<b>1.894.255</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2018</b>	<b>3.753.257</b>	<b>3.966.108</b>	<b>1.622.695</b>	<b>2.156.755</b>
<b>10. Igangværende arbejder for fremmed regning</b>				
Salgsværdi af periodens produktion	37.594.573	49.023.537	0	0
Modtagne acotobetalingen	-34.899.693	-47.341.330	0	0
<b>Igangværende arbejder for fremmed regning, netto</b>	<b>2.694.880</b>	<b>1.682.207</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Der indregnes således:				
Igangværende arbejder for fremmed regning (Omsætningsaktiver)	4.434.565	3.837.625	0	0
Igangværende arbejder for fremmed regning (Kortfristede gældsforpligtelser)	-1.739.685	-2.155.418	0	0
	<b>2.694.880</b>	<b>1.682.207</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Noter

---

	Koncern		Modervirksomhed	
	30/9 2018	30/9 2017	30/9 2018	30/9 2017
<b>11. Udskudte skatteaktiver</b>				
Udskudte skatteaktiver 1. oktober 2017	993.522	1.590.384	1.264.864	1.188.202
Udskudt skat af årets resultat	<u>-1.061.479</u>	<u>-596.862</u>	<u>-375.458</u>	<u>76.662</u>
	<b><u>-67.957</u></b>	<b><u>993.522</u></b>	<b><u>889.406</u></b>	<b><u>1.264.864</u></b>
<b>12. Periodeafgrænsningsposter</b>				
Forudbetalt forsikring og ejendomsskat	<u>279.880</u>	<u>272.929</u>	<u>138.538</u>	<u>151.391</u>
	<b><u>279.880</u></b>	<b><u>272.929</u></b>	<b><u>138.538</u></b>	<b><u>151.391</u></b>
<b>13. Virksomhedskapital</b>				
Virksomhedskapital 1. oktober 2017	<u>4.000.000</u>	<u>4.000.000</u>	<u>4.000.000</u>	<u>4.000.000</u>
	<b><u>4.000.000</u></b>	<b><u>4.000.000</u></b>	<b><u>4.000.000</u></b>	<b><u>4.000.000</u></b>
Aktiekapitalen består af 4.000 aktier a 1.000 kr. og multipla heraf. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.				
<b>14. Overført resultat</b>				
Overført resultat 1. oktober 2017	43.165.596	39.944.343	43.165.596	39.944.344
Årets overførte overskud eller underskud	3.082.898	3.226.988	3.082.898	3.226.987
Reg. afledt af egenkapital bevægelser i associeret virksomhed	<u>0</u>	<u>-5.735</u>	<u>0</u>	<u>-5.735</u>
	<b><u>46.248.494</u></b>	<b><u>43.165.596</u></b>	<b><u>46.248.494</u></b>	<b><u>43.165.596</u></b>
<b>15. Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>				
Udbytte 1. oktober 2017	52.900	51.700	52.900	51.700
Udloddet udbytte	-52.900	-51.700	-52.900	-51.700
Udbytte for regnskabsåret	<u>54.000</u>	<u>52.900</u>	<u>54.000</u>	<u>52.900</u>
	<b><u>54.000</u></b>	<b><u>52.900</u></b>	<b><u>54.000</u></b>	<b><u>52.900</u></b>



## Noter

---

	Koncern		Modervirksomhed	
	30/9 2018	30/9 2017	30/9 2018	30/9 2017
<b>16. Gæld til realkreditinstitutter</b>				
Gæld til realkreditinstitutter i alt	18.477.089	19.856.044	18.477.089	19.856.044
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-1.570.727</u>	<u>-1.447.307</u>	<u>-1.570.727</u>	<u>-1.447.307</u>
	<b><u>16.906.362</u></b>	<b><u>18.408.737</u></b>	<b><u>16.906.362</u></b>	<b><u>18.408.737</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>10.800.278</u>	<u>12.083.638</u>	<u>10.800.278</u>	<u>12.083.638</u>
<b>17. Periodeafgrænsningsposter</b>				
Forudbetalt husleje	<u>32.822</u>	<u>33.385</u>	<u>4.974</u>	<u>33.385</u>
	<b><u>32.822</u></b>	<b><u>33.385</u></b>	<b><u>4.974</u></b>	<b><u>33.385</u></b>
<b>18. Medarbejderforhold</b>				
Lønninger og gager	51.005.846	52.464.066	480.000	480.000
Andre omkostninger til social sikring	<u>4.729.552</u>	<u>4.880.065</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b><u>55.735.398</u></b>	<b><u>57.344.131</u></b>	<b><u>480.000</u></b>	<b><u>480.000</u></b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>121</u>	<u>123</u>	<u>1</u>	<u>1</u>

## 19. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 18.477 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2018 udgør 23.375 t.kr.

Til sikkerhed for forpligtelser for koncernens bankforbindelse er der afgivet selvskyldnerkaution samt stillet sikkerhed i selskabets værdipapirbeholdning med en bogført værdi på t.kr. 44.344.

## 20. Eventualposter

### Eventualforpligtelser

Garantiforpligtelser og andre eventualforpligtelser:

Selskabet har givet støtteerklæring til den tilknyttede virksomhed V. S. Larsen Holding A/S og dennes dattervirksomheder til sikring af fornøden likviditet og finansiell støtte for det kommende år.

## Noter

---

### 20. Eventualposter (fortsat)

#### Sambeskatning

Selskabet er administrationselskab i den nationale sambeskatning 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.

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.

### 21. Nærtstående parter

#### Bestemmende indflydelse

Klaus Bonde Larsen

Hovedaktionær

#### Øvrige nærtstående parter

V. S. Larsen Holding A/S

Datterselskab

Malerfirmaet V. S. Larsen A/S

Datterselskab

Malerfirma Robert Rasmussen A/S

Datterselskab

Malerhuset Steen Nielsen A/S

Datterselskab

Arnivara A/S

Datterselskab

#### Transaktioner

Koncernen har i regnskabsåret haft interne transaktioner vedrørende administration, husleje, varekøb og finansiering. Transaktionerne er foregået på markedsmæssige vilkår.

Mellemværende med nærtstående parter er forrentet. Forrentningen sker på markedsmæssige vilkår.

## Noter

---

	Koncern	
	2017/18	2016/17
<b>22. Reguleringer</b>		
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	2.261.297	2.764.729
Avance ved afhændelse af anlægsaktiver	-1.819.697	0
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	79.799	-769.997
Udbytte fra associerede virksomheder	133.052	0
Andre finansielle indtægter	-4.168.840	-4.361.017
Øvrige finansielle omkostninger	1.302.893	1.365.362
Skat af årets resultat	1.157.234	684.647
	<b><u>-1.054.262</u></b>	<b><u>-316.276</u></b>
<b>23. Ændring i driftskapital</b>		
Ændring i varebeholdninger	29.051.449	-4.730.612
Ændring i tilgodehavender	-2.700.373	-3.926.298
Ændring i leverandørgæld og anden gæld	-9.258.504	5.185.268
	<b><u>17.092.572</u></b>	<b><u>-3.471.642</u></b>