

# Ejendomsselskabet V.S. Larsen A/S

Gladsaxe Møllevvej 67 - 69, 2860 Søborg

CVR-nr. 33 04 11 28

## Årsrapport

1. oktober 2016 - 30. september 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 8. februar 2018.

---

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 2016 - 30. september 2017</b>	
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	19
Balance	20
Pengestrømsopgørelse	23
Noter	24

## **Ledelsespåtegning**

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 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 2017, af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Søborg, den 8. januar 2018

### **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 2016 - 30. september 2017, 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 2017, af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 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 og 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 eller årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 8. januar 2018

### **BUUS JENSEN**

Statsautoriserede revisorer  
CVR-nr. 16 11 90 40

Ulrik Nørskov

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 29456

## 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

---

	2016/17 t.kr.	2015/16 t.kr.	2014/15 t.kr.	2013/14 t.kr.	2012/13 t.kr.
<b>Resultatopgørelse:</b>					
Nettoomsætning	95.111	76.125	69.956	72.313	93.950
Bruttoresultat	24.030	21.435	18.521	16.845	23.861
Resultat af ordinær primær drift	350	-1.353	-413	-4.395	-8.310
Finansielle poster, netto	3.766	3.093	3.894	5.620	3.129
Årets resultat	3.374	1.614	3.184	689	-3.344
<b>Balance:</b>					
Balancesum	127.369	116.767	91.773	96.348	103.540
Investeringer i materielle anlægsaktiver	1.414	25.119	723	1.334	1.262
Egenkapital	47.509	44.174	42.462	39.231	38.590
<b>Pengestrømme:</b>					
Driftsaktivitet	-53	11.070	-8.582	-1.733	1.824
Investeringsaktivitet	-3.471	-25.751	11.735	4.128	-1.386
Finansieringsaktivitet	-1.035	-947	-3.792	-160	-1.990
Pengestrømme i alt	-4.559	-15.628	-638	2.236	-1.553
<b>Medarbejdere:</b>					
Gennemsnitligt antal heltidsansatte medarbejdere	123	120	113	114	155
<b>Nøgletal i %:</b>					
Bruttomargin	25,3	28,2	26,5	23,3	25,4
Soliditetsgrad	37,1	37,7	46,3	40,7	37,3

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

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

**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 3.706 t.kr. mod 3.727 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 3.280 t.kr. mod 1.584 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 2017/18.

## **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 vedrørende entreprisekontrakter 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.

### **Vareforbrug**

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

### **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.

Udbytte fra kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

### **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 administrationsselskab 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:

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

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 af- og nedskrivninger.

### 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.

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.

### **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 salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under resultat af handelsejendomme.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### **Fremstillede varer og handelsvarer**

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

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

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

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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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 nettorealiseringsværdi.

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	
	2016/17	2015/16	2016/17	2015/16
Nettoomsætning	95.110.839	76.125.202	3.705.738	3.727.123
Produktionsomkostninger	-71.080.617	-54.690.356	-1.683.996	-1.122.622
<b>Bruttoresultat</b>	<b>24.030.222</b>	<b>21.434.846</b>	<b>2.021.742</b>	<b>2.604.501</b>
Distributionsomkostninger	3.395	-347.928	0	0
Administrationsomkostninger	-23.683.377	-22.439.562	-3.344.979	-4.068.440
<b>Driftsresultat</b>	<b>350.240</b>	<b>-1.352.644</b>	<b>-1.323.237</b>	<b>-1.463.939</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	1.450.836	462.959
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	769.997	534.654	349.866	57.245
Andre finansielle indtægter	4.361.017	3.604.521	4.357.959	3.603.552
1 Øvrige finansielle omkostninger	-1.365.362	-1.046.269	-1.250.670	-896.651
Finansiering netto	3.765.652	3.092.906	4.907.991	3.227.105
<b>Resultat før skat</b>	<b>4.115.892</b>	<b>1.740.262</b>	<b>3.584.754</b>	<b>1.763.166</b>
2 Skat af årets resultat	-742.248	-126.505	-304.867	-179.326
<b>3 Årets resultat</b>	<b>3.373.644</b>	<b>1.613.757</b>	<b>3.279.887</b>	<b>1.583.840</b>
Koncernens resultat fordeler sig således:				
Aktionærer i Ejendomsselskabet V.S. Larsen A/S	3.279.887	1.583.840		
Minoritetsinteresser	93.757	29.917		
	<b>3.373.644</b>	<b>1.613.757</b>		

## Balance 30. september

---

<b>Aktiver</b>		<b>Koncern</b>		<b>Modervirksomhed</b>	
		<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Note</u>					
<b>Anlægsaktiver</b>					
4	Goodwill	<u>97.120</u>	<u>194.240</u>	<u>97.120</u>	<u>194.240</u>
	Immaterielle anlægsaktiver i alt	<u>97.120</u>	<u>194.240</u>	<u>97.120</u>	<u>194.240</u>
5	Grunde og bygninger	24.509.949	50.372.321	24.509.949	50.505.296
6	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>3.516.894</u>	<u>3.447.370</u>	<u>23.985</u>	<u>72.455</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>28.026.843</u>	<u>53.819.691</u>	<u>24.533.934</u>	<u>50.577.751</u>
7	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	4.207.381	2.756.545
8	Kapitalandele i associerede virksomheder	<u>3.966.108</u>	<u>3.201.845</u>	<u>2.156.755</u>	<u>1.812.623</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>3.966.108</u>	<u>3.201.845</u>	<u>6.364.136</u>	<u>4.569.168</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>32.090.071</u></b>	<b><u>57.215.776</u></b>	<b><u>30.995.190</u></b>	<b><u>55.341.159</u></b>

## Balance 30. september

---

Note	Koncern		Modervirksomhed	
	2017	2016	2017	2016
<b>Aktiver</b>				
<b>Omsætningsaktiver</b>				
Fremstillede varer og handelsvarer	809.610	806.023	0	0
Handelsejendomme	<u>29.185.947</u>	<u>0</u>	<u>29.519.451</u>	<u>0</u>
Varebeholdninger i alt	<u>29.995.557</u>	<u>806.023</u>	<u>29.519.451</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	16.810.605	14.005.370	0	0
9 Igangværende arbejder for fremmed regning	3.837.626	3.051.368	0	0
10 Udskudte skatteaktiver	993.522	1.590.384	1.264.864	1.188.202
Tilgodehavende selskabsskat	538.476	508.460	285.859	106.018
Andre tilgodehavender	419.557	46.466	128.857	32.548
11 Periodeafgrænsningsposter	<u>272.929</u>	<u>311.215</u>	<u>151.391</u>	<u>151.391</u>
Tilgodehavender i alt	<u>22.872.715</u>	<u>19.513.263</u>	<u>1.830.971</u>	<u>1.478.159</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>41.765.315</u>	<u>37.093.369</u>	<u>41.765.315</u>	<u>37.093.369</u>
Værdipapirer i alt	<u>41.765.315</u>	<u>37.093.369</u>	<u>41.765.315</u>	<u>37.093.369</u>
Likvide beholdninger	<u>644.844</u>	<u>2.138.592</u>	<u>630.146</u>	<u>2.121.434</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>95.278.431</u></b>	<b><u>59.551.247</u></b>	<b><u>73.745.883</u></b>	<b><u>40.692.962</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>127.368.502</u></b>	<b><u>116.767.023</u></b>	<b><u>104.741.073</u></b>	<b><u>96.034.121</u></b>

## Balance 30. september

Note	Koncern		Modervirksomhed		
	2017	2016	2017	2016	
<b>Passiver</b>					
<b>Egenkapital</b>					
12	Virksomhedskapital	4.000.000	4.000.000	4.000.000	4.000.000
13	Overført resultat	43.165.596	39.944.343	43.165.596	39.944.344
14	Foreslået udbytte for regnskabsåret	52.900	51.700	52.900	51.700
	Egenkapital før				
	minoritetsinteresser	47.218.496	43.996.043	47.218.496	43.996.044
	Minoritetsinteresser	290.478	178.133	0	0
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>47.508.974</b>	<b>44.174.176</b>	<b>47.218.496</b>	<b>43.996.044</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>					
15	Gæld til realkreditinstitutter	18.408.737	19.775.196	18.408.737	19.775.196
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	18.408.737	19.775.196	18.408.737	19.775.196
	Kortfristet del af langfristet gæld	1.447.307	1.064.508	1.447.307	1.064.508
	Gæld til pengeinstitutter	31.911.383	28.846.308	18.000.000	14.876.302
9	Igangværende arbejder for fremmed regning	2.155.418	1.894.217	0	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	2.641.166	4.611.140	396.199	156.130
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	8.220.865	9.568.480
	Anden gæld	23.262.132	16.259.782	11.016.084	6.463.126
16	Periodeafgrænsningsposter	33.385	141.696	33.385	134.335
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	61.450.791	52.817.651	39.113.840	32.262.881
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>79.859.528</b>	<b>72.592.847</b>	<b>57.522.577</b>	<b>52.038.077</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>127.368.502</b>	<b>116.767.023</b>	<b>104.741.073</b>	<b>96.034.121</b>
17	Medarbejderforhold				
18	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				
19	Eventualposter				
20	Nærtstående parter				



## Pengestrømsopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	Koncern	
	2016/17	2015/16
Årets resultat	3.373.644	1.613.757
21 Reguleringer	-316.276	303.332
22 Ændring i driftskapital	-3.471.642	8.499.547
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	-414.274	10.416.636
Renteindbetalinger og lignende	1.872.928	2.093.278
Renteudbetalinger og lignende	-1.365.362	-1.046.269
Pengestrøm fra ordinær drift	93.292	11.463.645
Betalt selskabsskat	-145.814	-393.506
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>	<b>-52.522</b>	<b>11.070.139</b>
Køb af materielle anlægsaktiver	-1.413.683	-25.119.553
Salg af materielle anlægsaktiver	126.600	40.000
Køb af finansielle anlægsaktiver	-2.183.858	-671.457
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>	<b>-3.470.941</b>	<b>-25.751.010</b>
Afdrag på langfristet gæld	-983.660	-896.918
Betalt udbytte	-51.700	-49.900
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>	<b>-1.035.360</b>	<b>-946.818</b>
<b>Ændring i likvider</b>	<b>-4.558.823</b>	<b>-15.627.689</b>
Likvider 1. oktober 2016	-26.707.716	-11.080.027
<b>Likvider 30. september 2017</b>	<b>-31.266.539</b>	<b>-26.707.716</b>
<b>Likvider</b>		
Likvide beholdninger	644.844	2.138.592
Kortfristet gæld til pengeinstitutter	-31.911.383	-28.846.308
<b>Likvider 30. september 2017</b>	<b>-31.266.539</b>	<b>-26.707.716</b>

## Noter

---

	Koncern		Modervirksomhed	
	2016/17	2015/16	2016/17	2015/16
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>				
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	0	0	318.713	265.147
Andre finansielle omkostninger	<u>1.365.362</u>	<u>1.046.269</u>	<u>931.957</u>	<u>631.504</u>
	<b><u>1.365.362</u></b>	<b><u>1.046.269</u></b>	<b><u>1.250.670</u></b>	<b><u>896.651</u></b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>				
Skat af årets resultat	129.082	83.273	381.700	485.716
Årets regulering af udskudt skat	596.862	-33.798	-76.662	-268.017
Regulering af tidligere års skat	<u>16.304</u>	<u>77.030</u>	<u>-171</u>	<u>-38.373</u>
	<b><u>742.248</u></b>	<b><u>126.505</u></b>	<b><u>304.867</u></b>	<b><u>179.326</u></b>
<b>3. Forslag til resultatdisponering</b>				
Udbytte for regnskabsåret			52.900	51.700
Overføres til overført resultat			<u>3.226.987</u>	<u>1.532.140</u>
<b>Disponeret i alt</b>			<b><u>3.279.887</u></b>	<b><u>1.583.840</u></b>
<b>4. Goodwill</b>				
Kostpris 1. oktober 2016	<u>14.687.986</u>	<u>14.687.986</u>	<u>485.600</u>	<u>485.600</u>
<b>Kostpris 30. september 2017</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 2016	-14.493.746	-14.396.626	-291.360	-194.240
Årets afskrivninger	<u>-97.120</u>	<u>-97.120</u>	<u>-97.120</u>	<u>-97.120</u>
<b>Af- og nedskrivninger 30. september 2017</b>	<b><u>-14.590.866</u></b>	<b><u>-14.493.746</u></b>	<b><u>-388.480</u></b>	<b><u>-291.360</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2017</b>	<b><u>97.120</u></b>	<b><u>194.240</u></b>	<b><u>97.120</u></b>	<b><u>194.240</u></b>

## Noter

---

	Koncern		Modervirksomhed	
	30/9 2017	30/9 2016	30/9 2017	30/9 2016
<b>5. Grunde og bygninger</b>				
Kostpris 1. oktober 2016	71.244.313	46.925.907	71.377.288	46.925.907
Tilgang i årets løb	290.680	24.318.406	290.680	24.451.381
Afgang i årets løb	-24.458.922	0	-24.591.897	0
<b>Kostpris 30. september 2017</b>	<b><u>47.076.071</u></b>	<b><u>71.244.313</u></b>	<b><u>47.076.071</u></b>	<b><u>71.377.288</u></b>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2016	-20.871.992	-18.555.264	-20.871.992	-18.555.264
Årets afskrivninger	-1.136.104	-1.116.728	-1.136.104	-1.116.728
Årets nedskrivninger	-558.026	-1.200.000	-558.026	-1.200.000
<b>Af- og nedskrivninger 30. september 2017</b>	<b><u>-22.566.122</u></b>	<b><u>-20.871.992</u></b>	<b><u>-22.566.122</u></b>	<b><u>-20.871.992</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2017</b>	<b><u>24.509.949</u></b>	<b><u>50.372.321</u></b>	<b><u>24.509.949</u></b>	<b><u>50.505.296</u></b>
<b>6. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>				
Kostpris 1. oktober 2016	17.219.329	17.459.604	3.656.236	3.656.236
Tilgang i årets løb	1.123.003	801.147	0	0
Afgang i årets løb	-363.168	-1.041.422	-150.000	0
<b>Kostpris 30. september 2017</b>	<b><u>17.979.164</u></b>	<b><u>17.219.329</u></b>	<b><u>3.506.236</u></b>	<b><u>3.656.236</u></b>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2016	-13.771.959	-13.917.497	-3.583.781	-3.450.668
Årets afskrivninger	-1.053.479	-895.884	-48.470	-133.113
Af-/nedskrivninger, afhændede aktiver	363.168	1.041.422	150.000	0
<b>Af- og nedskrivninger 30. september 2017</b>	<b><u>-14.462.270</u></b>	<b><u>-13.771.959</u></b>	<b><u>-3.482.251</u></b>	<b><u>-3.583.781</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2017</b>	<b><u>3.516.894</u></b>	<b><u>3.447.370</u></b>	<b><u>23.985</u></b>	<b><u>72.455</u></b>

## Noter

---

	Modervirksomhed	
	30/9 2017	30/9 2016
<b>7. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. oktober 2016	9.477.594	9.477.594
<b>Kostpris 30. september 2017</b>	<b>9.477.594</b>	<b>9.477.594</b>
Nedskrivninger 1. oktober 2016	-6.721.049	-7.184.008
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	1.641.024	560.383
Intern avance	-208.602	-124.902
Regulering af udskudt skat af intern avance	18.414	27.478
<b>Nedskrivninger 30. september 2017</b>	<b>-5.270.213</b>	<b>-6.721.049</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2017</b>	<b>4.207.381</b>	<b>2.756.545</b>

### Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat	Regnskabsmæssig værdi hos Ejendomsselskabet V.S. Larsen A/S
V. S. Larsen Holding A/S, Gladsaxe	93,93 %	4.785.469	1.747.071	4.494.991
Intern avance på koncernintern samhandel,	93,93 %	-306.198	-202.478	-287.610
		<b>4.479.271</b>	<b>1.544.593</b>	<b>4.207.381</b>

## Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	30/9 2017	30/9 2016	30/9 2017	30/9 2016
<b>8. Kapitalandele i associerede virksomheder</b>				
Kostpris 1. oktober 2016	432.500	432.500	262.500	262.500
<b>Kostpris 30. september 2017</b>	<b>432.500</b>	<b>432.500</b>	<b>262.500</b>	<b>262.500</b>
Opskrivninger 1. oktober 2016	2.769.345	2.234.691	1.550.123	1.492.879
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	769.997	534.654	349.866	57.244
Andre kapitalbevægelser	-5.734	0	-5.734	0
<b>Opskrivninger 30. september 2017</b>	<b>3.533.608</b>	<b>2.769.345</b>	<b>1.894.255</b>	<b>1.550.123</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2017</b>	<b>3.966.108</b>	<b>3.201.845</b>	<b>2.156.755</b>	<b>1.812.623</b>
<b>9. Igangværende arbejder for fremmed regning</b>				
Salgsværdi af periodens produktion	49.023.537	29.941.359	0	0
Modtagne acontobetalinge	-47.341.329	-28.784.208	0	0
<b>Igangværende arbejder for fremmed regning, netto</b>	<b>1.682.208</b>	<b>1.157.151</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Der indregnes således:				
Igangværende arbejder for fremmed regning (Omsætningsaktiver)	3.837.626	3.051.368	0	0
Igangværende arbejder for fremmed regning (Kortfristede gældsforpligtelser)	-2.155.418	-1.894.217	0	0
	<b>1.682.208</b>	<b>1.157.151</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>10. Udskudte skatteaktiver</b>				
Udskudte skatteaktiver 1. oktober 2016	1.590.384	1.556.586	1.188.202	920.185
Udskudt skat af årets resultat	-596.862	33.798	76.662	268.017
	<b>993.522</b>	<b>1.590.384</b>	<b>1.264.864</b>	<b>1.188.202</b>

## Noter

---

	Koncern		Modervirksomhed	
	30/9 2017	30/9 2016	30/9 2017	30/9 2016
<b>11. Periodeafgrænsningsposter</b>				
Forudbetalt forsikring og ejendomsskat	272.929	311.215	151.391	151.391
	<b>272.929</b>	<b>311.215</b>	<b>151.391</b>	<b>151.391</b>
<b>12. Virksomhedskapital</b>				
Virksomhedskapital 1. oktober 2016	4.000.000	4.000.000	4.000.000	4.000.000
	<b>4.000.000</b>	<b>4.000.000</b>	<b>4.000.000</b>	<b>4.000.000</b>
Aktiekapitalen består af 4.000 aktier a 1.000 kr. og multipla heraf. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.				
<b>13. Overført resultat</b>				
Overført resultat 1. oktober 2016	39.944.343	38.412.204	39.944.344	38.412.204
Årets overførte overskud eller underskud	3.226.988	1.532.139	3.226.987	1.532.140
Reg. afledt af egenkapital bevægelser i associeret virksomhed	-5.735	0	-5.735	0
	<b>43.165.596</b>	<b>39.944.343</b>	<b>43.165.596</b>	<b>39.944.344</b>
<b>14. Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>				
Udbytte 1. oktober 2016	51.700	49.900	51.700	49.900
Udloddet udbytte	-51.700	-49.900	-51.700	-49.900
Udbytte for regnskabsåret	52.900	51.700	52.900	51.700
	<b>52.900</b>	<b>51.700</b>	<b>52.900</b>	<b>51.700</b>
<b>15. Gæld til realkreditinstitutter</b>				
Gæld til realkreditinstitutter i alt	19.856.044	20.839.704	19.856.044	20.839.704
Heraf forfalder inden for 1 år	-1.447.307	-1.064.508	-1.447.307	-1.064.508
	<b>18.408.737</b>	<b>19.775.196</b>	<b>18.408.737</b>	<b>19.775.196</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	12.083.638	13.675.384	12.083.638	13.675.384

## Noter

---

	Koncern		Modervirksomhed	
	30/9 2017	30/9 2016	30/9 2017	30/9 2016
<b>16. Periodeafgrænsningsposter</b>				
Forudbetalt husleje	33.385	141.696	33.385	134.335
	<b>33.385</b>	<b>141.696</b>	<b>33.385</b>	<b>134.335</b>
<b>17. Medarbejderforhold</b>				
Lønninger og gager	52.464.066	44.664.623	480.000	480.000
Andre omkostninger til social sikring	4.880.065	4.192.643	0	0
	<b>57.344.131</b>	<b>48.857.266</b>	<b>480.000</b>	<b>480.000</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	123	120	1	1

## 18. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 19.856 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2017 udgør 24.510 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. 41.765.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 5.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i handelsejendomme med en bogført værdi på t.kr. 29.519.

## 19. Eventualposter

### Sambeskatning

Selskabet er administrationsselskab 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.

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

## Noter

---

### 19. Eventualposter (fortsat)

#### Sambeskatning (fortsat)

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.

### 20. 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

Malerfirmaerne Valling, Rasmussen & Folmer Hansen 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	
	2016/17	2015/16
<b>21. Reguleringer</b>		
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	2.764.729	3.269.733
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-769.997	-534.654
Andre finansielle indtægter	-4.361.017	-3.604.521
Øvrige finansielle omkostninger	1.365.362	1.046.269
Skat af årets resultat	684.647	126.505
	<b>-316.276</b>	<b>303.332</b>
<b>22. Ændring i driftskapital</b>		
Ændring i varebeholdninger	-4.730.612	-17.943
Ændring i tilgodehavender	-3.926.298	370.130
Ændring i leverandørgæld og anden gæld	5.185.268	8.147.360
	<b>-3.471.642</b>	<b>8.499.547</b>