

Vorning Ejendomme ApS
CVR-nr. 14016589

Årsrapport 2014

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 09.04.2015

Dirigent

Navn: Liselotte Mirjam Furnes

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2014	9
Balance pr. 31.12.2014	10
Egenkapitalopgørelse for 2014	12
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Vorning Ejendomme ApS
Vestergade 36
8830 Tjele

CVR-nr.: 14016589
Hjemsted: Viborg
Regnskabsår: 01.01.2014 - 31.12.2014

Direktion

Niels Martin Christensen

Bank

Sydbank
Store Torv 12
8000 Århus

Advokat

Lou & Partnere Advokatfirma
Østergrave 4,1.
8900 Randers

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Tværkajen 5
5100 Odense C

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2014 - 31.12.2014 for Vorning Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2014 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2014 - 31.12.2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tjele, den 09.04.2015

Direktion

Niels Martin Christensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Vorning Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Vorning Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.2014 - 31.12.2014, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2014 - 31.12.2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Odense, den 09.04.2015

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Lars Knage Nielsen
statsautoriseret revisor

Allan Dydensborg Madsen
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at drive virksomhed med udlejning af fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør 2.411 t.kr., der af ledelsen anses som tilfredsstillende.

Selskabet har i 2014 nedsat anpartskapitalen fra 13.000 t.kr. til 1.000 t.kr., og er herefter ikke omfattet af kapitaltabsreglerne i Selskabsloven. Selskabet har i 2014 desuden skiftet navn fra Ejendomsselskabet af 2012 ApS til Vorning Ejendomme ApS.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Anvendt regnskabspraksis

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter regnskabsårets vareforbrug målt til kostpris, reguleret for sædvanlige lagernedskrivninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

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

Selskabet er sambeskattet med alle danske koncernbundne virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Anvendt regnskabspraksis

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klarlægning af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
-----------	-------

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser.

Andre hensatte forpligtelser indregnes og måles som det bedste skøn over de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne. Hensatte forpligtelser med en forventet forfaldstid, der ligger ud over et år fra balancedagen, måles til tilbagediskonteret værdi.

Garantiforpligtelser omfatter forpligtelser til udbedring af fejl og mangler inden for garantiperioden på 1-2 år.

Anvendt regnskabspraksis

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse for 2014

	Note	2014 kr.	2013 t.kr.
Bruttofortjeneste		1.828.966	1.881
Af- og nedskrivninger	1	(389.509)	(284)
Driftsresultat		1.439.457	1.597
Andre finansielle indtægter	2	305.829	312
Andre finansielle omkostninger	3	(380.436)	(349)
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		1.364.850	1.560
Skat af ordinært resultat	4	1.046.147	0
Årets resultat		2.410.997	1.560
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		2.410.997	1.560
		2.410.997	1.560

Balance pr. 31.12.2014

	Note	2014 kr.	2013 t.kr.
Grunde og bygninger		18.150.911	12.529
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		915.927	0
Materielle anlægsaktiver	5	19.066.838	12.529
Andre tilgodehavender		5.094.442	4.841
Finansielle anlægsaktiver	6	5.094.442	4.841
Anlægsaktiver		24.161.280	17.370
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		8.753	52
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		153.533	1.187
Udskudt skat	7	1.000.000	0
Andre tilgodehavender		1.871.278	1.789
Periodeafgrænsningsposter		3.876	0
Tilgodehavender		3.037.440	3.028
Likvide beholdninger		42.117	10
Omsætningsaktiver		3.079.557	3.038
Aktiver		27.240.837	20.408

Balance pr. 31.12.2014

	Note	2014 kr.	2013 t.kr.
Virksomhedskapital	8	1.000.000	13.000
Reserve for opskrivninger		3.836.440	3.836
Overført overskud eller underskud		1.173.451	(13.286)
Egenkapital		6.009.891	3.550
Andre hensatte forpligtelser		100.000	430
Hensatte forpligtelser		100.000	430
Ansvarlig lånekapital		6.000.000	6.000
Gæld til realkreditinstitutter		9.560.433	8.462
Deposita		532.312	412
Langfristede gældsforpligtelser	9	16.092.745	14.874
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	9	1.379.754	734
Bankgæld		0	203
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.267.479	336
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.575.643	25
Anden gæld		815.325	256
Kortfristede gældsforpligtelser		5.038.201	1.554
Gældsforpligtelser		21.130.946	16.428
Passiver		27.240.837	20.408
Eventualforpligtelser	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		
Koncernforhold	12		

Egenkapitalopgørelse for 2014

	Virksom- hedskapital kr.	Reserve for opskrivnin- ger kr.	Overført overskud eller under- skud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	13.000.000	3.836.440	(13.286.327)	3.550.113
Kapitalnedsættelse	(12.000.000)	0	12.000.000	0
Dagsværdiregulering sikringsinstrumenter	0	0	48.781	48.781
Årets resultat	0	0	2.410.997	2.410.997
Egenkapital ultimo	1.000.000	3.836.440	1.173.451	6.009.891

Noter

	2014 kr.	2013 t.kr.
1. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	389.509	346
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver	0	(62)
	389.509	284
	2014 kr.	2013 t.kr.
2. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	28.245	59
Renteindtægter i øvrigt	269.290	244
Valutakursreguleringer	8.294	9
	305.829	312
	2014 kr.	2013 t.kr.
3. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	81.181	109
Renteomkostninger i øvrigt	298.893	234
Valutakursreguleringer	0	5
Øvrige finansielle omkostninger	362	1
	380.436	349
	2014 kr.	2013 t.kr.
4. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	(46.147)	0
Ændring af udskudt skat	(1.000.000)	390
Regulering vedrørende tidligere år	0	(390)
	(1.046.147)	0

Noter

	Grunde og bygninger kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
5. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	12.176.775	0
Tilgange	6.011.113	915.927
Kostpris ultimo	18.187.888	915.927
Opskrivninger primo	5.115.253	0
Opskrivninger ultimo	5.115.253	0
Af- og nedskrivninger primo	(4.762.721)	0
Årets afskrivninger	(389.509)	0
Af- og nedskrivninger ultimo	(5.152.230)	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	18.150.911	915.927
		Andre tilgodehavender kr.
6. Finansielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		4.841.109
Tilgange		253.333
Kostpris ultimo		5.094.442
Regnskabsmæssig værdi ultimo		5.094.442

7. Udskudt skat

Selskabet har indregnet et udskudt skatteaktion på 1.000 t.kr. svarende til den forventede udnyttelse af fremførbart underskud indenfor de kommende 4 år. Selskabet har et ikke-indregnet udskudt skatteaktiv på 2.669 t.kr.

Noter

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi kr.</u>	<u>Nominel værdi kr.</u>
8. Virksomhedskapital			
Anparter	<u>1.000</u>	1.000,00	<u>1.000.000</u>
	<u>1.000</u>		<u>1.000.000</u>

	<u>2014 kr.</u>	<u>2013 kr.</u>	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 kr.</u>	<u>2010 kr.</u>
Bevægelser i virksomhedskapitalen					
Virksomhedskapital primo	13.000.000	13.000.000	13.000.000	13.000.000	13.000.000
Kapitalnedsættelse	<u>(12.000.000)</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Virksomhedskapital ultimo	<u>1.000.000</u>	<u>13.000.000</u>	<u>13.000.000</u>	<u>13.000.000</u>	<u>13.000.000</u>

	<u>Forfald inden 12 måneder 2013 t.kr.</u>	<u>Forfald inden 12 måneder 2014 kr.</u>	<u>Forfald efter 12 måneder 2014 kr.</u>	<u>Restgæld efter 5 år 2014 kr.</u>
9. Langfristede gældsforpligtelser				
Ansvarlig lånekapital	0	0	6.000.000	6.000.000
Gæld til realkreditinstitutter	734	1.379.754	9.560.433	8.571.975
Deposita	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>532.312</u>	<u>0</u>
	<u>734</u>	<u>1.379.754</u>	<u>16.092.745</u>	<u>14.571.975</u>

10. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i dansk sambeskatning med Vorning Holding ApS som administrationsselskab og hæfter derfor fra og med 2013 solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Noter

11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 2.500 t.kr. i fast ejendom. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 17.445 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld i selskabet og øvrige koncernforbundne selskaber er der afgivet virksomhedspant nom. 10.300 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld i selskabet og øvrige selskaber i koncernen har selskabet givet pant i tilgodehavende hos associerede selskaber for nom. 800 t.EUR.

Der er overfor banken afgivet selvskyldnerkaution overfor alle selskaber, som indgår i Vorning Holding koncernen.

12. Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomhed, der udarbejder koncernregnskab for den største koncern:

Vorning Holding ApS, Viborg