

EJENDOMSSELSKABET VENDSYSSEL APS
Østergade 15, 9760 Vrå

CVR-NR. 10 54 83 49

ÅRSRAPPORT 2015

28. REGNSKABSÅR

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 23 / 2 2016

dirigent: Birte Dyrberg

INDHOLDSFORTEGNELSE

Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Erklæringer fra intern revision	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse for 2015	11
Balance pr. 31.12.2015	12
Egenkapitalopgørelse for 2015	14
Noter	15

VIRKSOMHEDSOPLYSNINGER

Virksomhed	Ejendomsselskabet Vendsyssel ApS Østergade 15 9760 Vrå
	CVR-nr.: 10 54 83 49 Stiftet: 8. april 1987 Hjemsted: Hjørring Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Svend Westergaard, formand Poul Dahlgaard Hansen, næstformand Birte Dyrberg Mogens Nedergaard Vagn Hansen
Direktion	Peter Jensen
Pengeinstitut	Sparekassen Vendsyssel Østergade 15
Revisor	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Papirfabrikken 26 8600 Silkeborg

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for Ejendomsselskabet Vendsyssel ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiver for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vrå den 23. februar 2016

Direktion:

Peter Jensen

Bestyrelse:

Svend Westergaard

Poul Dahlgaard Hansen

Birte Dyrberg

Mogens Nedergaard

Vagn Hansen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Vendsyssel ApS

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Vendsyssel ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, 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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne

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

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

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. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Vrå den 23. februar 2016

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR nr. 33 96 35 56

Hans Trærup
Statsautoriseret revisor

ERKLÆRING FRA INTERN REVISION

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Vendsyssel ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Den udførte revision

Revisionen er udført på grundlag af Finanstilsynets bekendtgørelse om revisionens gennemførelse i finansielle virksomheder mv. samt finansielle koncerner og efter internationale standarder om revision. Dette kræver, at vi planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, at koncernregnskabet og årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

Revisionen er udført i henhold til den arbejdsdeling, der er aftalt med ekstern revision, og har omfattet vurdering af etablerede forretningsgange og interne kontroller, herunder den af ledelsen tilrettelagte risikostyring, der er rettet mod rapporteringsprocesser og væsentlige forretningsmæssige risici. Ud fra væsentlighed og risiko har vi stikprøvevis efterprøvet grundlaget for beløb og øvrige oplysninger i årsregnskabet. Revisionen har endvidere omfattet vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Vi har deltaget i revisionen af de væsentlige og risikofyldte områder, og 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 de etablerede forretningsgange og interne kontroller, herunder den af ledelsen tilrettelagte risikostyring, der er rettet mod koncernens og moderselskabets rapporteringsprocesser og væsentlige forretningsmæssige risici, fungerer tilfredsstillende.

Det er tillige vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til lov om finansiell virksomhed gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet.

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

Vrå den 23. februar 2016

Lars Vestergård Cramer
Revisionschef

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i investering og udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 1.176 tkr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Med virkning fra 1. januar 2015 er Ejendomsselskabet Vendsyssel fusioneret med det ophørende selskab Torvet Hals A/S. Fusionen er regnskabsmæssigt foretaget efter sammenlægningsmetoden og alle sammenligningstal er tilrettet.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Vendsyssel ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning eller måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsernes værdi kan måles pålideligt.

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

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.

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

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste eller -tab

Nettoomsætning

Lejeindtægter og øvrige indtægter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn til selskabets bestyrelsesmedlemmer.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, kursregulering og omkostninger ved hjemtagelse af lån. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

Ejendomsselskabet Vendsyssel ApS er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug, herunder renter af lånekapitalen vedrørende opførelsesperioden.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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

Der foretages liniære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

Bygninger, brugstid 50 år, restværdi 50 - 75 % af nedskrevet værdi.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar, brugstid 3-8 år, restværdi 0% af kostpris.

Aktiver med en kostpris på under 12,8 tkr. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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

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 afskrivninger.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 23,5%.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indreges ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld og for obligationslån svarer til restgæld beregnet på grundlag af lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE FOR 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		4.289.330	4.339.806
Personaleomkostninger		-152.000	-48.000
Af- og nedskrivninger	1	<u>-885.984</u>	<u>-806.421</u>
DRIFTSRESULTAT		3.251.346	3.485.385
Andre finansielle indtægter	2	107	363
Andre finansielle omkostninger	3	<u>-1.278.865</u>	<u>-1.343.681</u>
RESULTAT AF ORDINÆRE AKTIVITETER FØR SKAT		1.972.588	2.142.067
Skat af årets resultat	4	<u>-796.619</u>	<u>-605.505</u>
ÅRETS RESULTAT		<u>1.175.969</u>	<u>1.536.562</u>
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat		<u>1.175.969</u>	<u>1.536.562</u>
		<u>1.175.969</u>	<u>1.536.562</u>

BALANCE PR. 31.12.2015

AKTIVER	Note	2015	2014
		kr.	kr.
Grunde og bygninger		63.042.236	63.901.714
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		30.636	42.889
Materielle anlægsaktiver	5	63.072.872	63.944.603
ANLÆGSAKTIVER		63.072.872	63.944.603
Tilgodehavende, tilknyttede virksomheder		-	413.061
Andre tilgodehavender		-	7.651
Omsætningskvier		-	420.712
AKTIVER		63.072.872	64.365.315

BALANCE PR. 31.12.2015

PASSIVER	Note	2015	2014
		kr.	kr.
Virksomhedskapital		700.000	600.000
Overført overskud eller underskud		<u>11.675.815</u>	<u>10.599.846</u>
EGENKAPITAL		<u>12.375.815</u>	<u>11.199.846</u>
Udskudt skat		<u>3.844.195</u>	<u>3.436.943</u>
HENSATTE FORPLIGTELSER		<u>3.844.195</u>	<u>3.436.943</u>
Gæld til realkreditinstitutter		22.731.729	24.150.444
Deposita		1.006.070	1.406.670
Gæld til tilknyttede virksomheder		<u>20.777.654</u>	<u>21.790.625</u>
Langfristet gældsforpligtelser	6	<u>44.515.453</u>	<u>47.347.739</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	1.410.506	1.387.979
Skyldig selskabsskat		389.367	431.861
Anden gæld		<u>537.536</u>	<u>560.947</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>2.337.409</u>	<u>2.380.787</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER		<u>46.852.862</u>	<u>49.728.526</u>
PASSIVER		<u>63.072.872</u>	<u>64.365.315</u>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Koncernforhold	9		

EGENKAPITALOPGØRELSE FOR 2015

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	600.000	10.599.846	11.199.846
Effekt af virksomhedskøb o.lign.	100.000	-100.000	-
Årets resultat	-	1.175.969	1.175.969
Egenkapital ultimo	700.000	11.675.815	12.375.815

Anpartskapitalen er i 2009 blevet forhøjet med kr. 200.000, i 2010 med kr. 100.000 og i 2015 med kr.

NOTER

	2015	2014
	kr.	kr.
1. Af- og nedskrivninger		
Grunde og bygninger, afskrivninger	653.214	719.710
Grunde og bygninger, nedskrivninger	220.517	74.458
Driftsmidler, afskrivninger	12.253	12.253
	885.984	806.421
2. Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter i øvrigt	107	363
	107	363
3. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	1.011.767	1.035.646
Renteomkostninger i øvrigt	267.098	308.035
	1.278.865	1.343.681
4. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	389.367	431.861
Ændring af udskudt skat	423.834	171.034
Effekt af ændrede skattesatser	-16.582	2.610
	796.619	605.505
5. Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris primo	95.873.399	98.030
Tilgange	14.253	-
Kostpris ultimo	95.887.652	98.030
Af- og nedskrivninger primo	-31.971.685	-55.141
Årets nedskrivninger	-220.517	-
Årets afskrivninger	-653.214	-12.253
Af- og nedskrivninger ultimo	-32.845.416	-67.394
Regnskabsmæssig værdi ultimo	63.042.236	30.636

NOTER

6. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald inden 12 måneder 2014 kr.	Forfald inden 12 måneder 2015 kr.	Forfald efter 12 måneder 2015 kr.	Forfald efter 5 år 2015 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	1.387.979	1.410.506	22.731.729	17.614.325
Deposita	-	-	1.006.070	1.006.070
Gæld til tilknyttede virksomheder	-	-	20.777.654	20.777.654
	1.387.979	1.410.506	44.515.453	39.398.048

7. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Sparekassen Vendsyssel som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 24.178 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 47.965 tkr.

9. Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den største koncern:
Sparekassen Vendsyssel, Østergade 15, 9760 Vrå.