



Tlf.: 98 82 32 88
broenderslev@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Torvet 10, Box 2
DK-9700 Brønderslev
CVR-nr. 20 22 26 70

EJENDOMSELSKABET HÅNDVÆRKERVEJ, BRØNDERSLEV APS

ENGVEJ 35, 9700 BRØNDERSLEV

ÅRSRAPPORT

2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 26. maj 2016

Svend Jensen

CVR-NR. 24 24 26 92

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-7
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-11

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ejendomsselskabet Håndværkervej, Brønderslev ApS Engvej 35 9700 Brønderslev
	Telefon: 98811212 Telefax: 98801299
	CVR-nr.: 24 24 26 92 Stiftet: 21. september 1999 Hjemsted: Brønderslev Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Svend Jensen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Torvet 10, Box 2 9700 Brønderslev
Pengeinstitut	Sparekassen Vendsyssel, Vrå afdeling Østergade 15 9760 Vrå

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for Ejendomsselskabet Håndværkervej, Brønderslev ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brønderslev, den 26. maj 2016

Direktion

Svend Jensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Håndværkervej, Brønderslev ApS

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Håndværkervej, Brønderslev ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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. 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.

Brønderslev, den 26. maj 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Peter Møller
Senior Partner, statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er investering i og udlejning af ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Da de forhold, som er nødvendige for en bedømmelse af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af årets drift, fremgår af balancen og resultatopgørelsen samt af noterne henvises hertil.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Håndværkervej, Brønderslev ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

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

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og 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

Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Optrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2015 kr.	2014 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		647.470	546.215
Finansielle indtægter.....		75	2.480
Finansielle omkostninger.....		-61.405	-280.345
RESULTAT FØR SKAT		586.140	268.350
Skat af årets resultat.....	1	-133.994	-59.504
ÅRETS RESULTAT		452.146	208.846
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		452.146	208.846
I ALT		452.146	208.846

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger.....		9.459.465	9.459.465
Materielle anlægsaktiver.....	2	9.459.465	9.459.465
Depositum.....		18.299	18.299
Finansielle anlægsaktiver.....		18.299	18.299
ANLÆGSAKTIVER.....		9.477.764	9.477.764
Tilgodehavender fra salg.....		7.200	0
Andre tilgodehavender.....		0	80.632
Tilgodehavender.....		7.200	80.632
Likvider.....		406.403	351.126
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		413.603	431.758
AKTIVER.....		9.891.367	9.909.522
PASSIVER			
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Opskrivningshænlæggelser.....		1.146.387	1.146.387
Overført overskud.....		1.596.841	1.144.695
EGENKAPITAL.....	3	2.868.228	2.416.082
Hensættelse til udskudt skat.....		972.807	918.056
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		972.807	918.056
Nykredit.....		1.935.818	2.026.508
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	1.935.818	2.026.508
Kortfristet del af langfristet gæld.....	4	90.934	87.000
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		3.655.699	4.103.790
Selskabsskat.....		79.242	4.753
Anden gæld.....		288.639	353.333
Kortfristede gældsforpligtelser.....		4.114.514	4.548.876
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		6.050.332	6.575.384
PASSIVER.....		9.891.367	9.909.522
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

NOTER

	2015 kr.	2014 kr.	Note
Skat af årets resultat			1
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	79.242	4.753	
Regulering af udskudt skat.....	54.752	54.751	
	133.994	59.504	

Materielle anlægsaktiver

2

	Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2015.....	8.313.078
Kostpris 31. december 2015.....	8.313.078
Opskrivninger 1. januar 2015.....	1.146.387
Opskrivninger 31. december 2015.....	1.146.387
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015.....	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2015.....	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....	9.459.465

Egenkapital

3

	Anpartskapital	Opskrivningsl enlæggelser	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2015.....	125.000	1.146.387	1.144.695	2.416.082
Forslag til årets resultatdisponering.....			452.146	452.146
Egenkapital 31. december 2015.....	125.000	1.146.387	1.596.841	2.868.228

Anpartskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

Langfristede gældsforpligtelser

4

	1/1 2015 gæld i alt	31/12 2015 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Nykredit.....	2.113.508	2.026.752	90.934	3.726.292
	2.113.508	2.026.752	90.934	3.726.292

NOTER**Note****Eventualposter mv.****5**

Ingen.

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk med Svend Jensen Holding ApS og søstervirksomheden Brønderslev El-teknik A/S for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter, som udbytteskat og royaltyskat samt for fællesregistrering af moms.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for selskabet Svend Jensen Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**6**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut er der udstedt ejerpantebrev på 700 tkr.