

VENDEL INVEST A/S

Degnebakken 6
9830 Tårs

Årsrapport
1. januar 2015 - 31. december 2015

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

03/06/2016

Find Rishøj

Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	5
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	9
-------------------------	---

Balance	10
---------------	----

Egenkapitalopgørelse	12
----------------------------	----

Noter	13
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

VENDEL INVEST A/S

Degnebakken 6

9830 Tårs

CVR-nr: 30693620

Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015

Ledelsespåtegning

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2015 - 31. december 2015 for Vendel Invest A/S .

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Bestyrelsen og direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vor 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 2015 - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tårs, den 03/06/2016

Direktion

Anna Grethe Kræmmergaard
direktion

Bestyrelse

Karl Børge Nielsen
medlem

Find Rishøj
formand

Anna Grethe Kræmmergaard
medlem

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets formål er ifølge vedtægterne: opførelse, udlejning, handel og udvikling af fast ejendom, finansiering og handel i almindelighed samt hermed relaterede formål efter direktionens skøn.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabs afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gæld og andre poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Realiserede og urealiserede valutakursreguleringer er indregnet i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter klassificeres som Andre tilgodehavender henholdsvis Anden gæld.

Ændres dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er beregnet på sikring af indregnede aktiver eller forpligtelser, indregnes ændringen i resultatopgørelsen sammen med eventuelle ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændres dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er beregnet på sikring af fremtidige aktiver og forpligtelser, indregnes ændringen i tilgodehavender eller gæld samt på egenkapitalen. Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen.

Resulterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For eventuelle afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Huslejen indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at huslejen forfalder til betaling jf. faktureringsprincippet.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

Resultat fra tilknyttede virksomheder

Resultater fra tilknyttede virksomheder indregnes i resultatopgørelsen med den forholdsvise andel af virksomhedernes resultat efter regulering af intern avance eller tab.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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 omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder. Selskabet er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede 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).

Balance

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi.

Der er anvendt en afkastbaseret model til fastsættelse af investeringsejendommenes dagsværdi. I diskonteringsgrundlaget indgår nettohuslejeindtægterne med fradrag af alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift, herunder også en andel af fælles administrationsomkostninger.

Diskonteringsfaktoren er fastsat som 5,75 %.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelsen.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommenes administration - er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommenes driftsresultat.

Der afskrives ikke på andre anlæg, driftsmateriel og inventar idet lejer skal erstatte de eksisterende med nyt inventar.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes efter den indre værdis metode. Andel af årets resultat

indregnes i resultatopgørelsen. I balancen måles den forholdsmæssige ejerandel af den regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis, korrigeret for urealiserede koncerninterne avancer eller tab.

Andre værdipapirer og kapitalandele, som består af børsnoterede aktier, måles til dagsværdi på balancedagen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Udbytte

Udbytte, ledelsen foreslår udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Gældsforpligtelser

Gæld vedrørende investeringsejendommene er indregnet til dagsværdi. Årets dagsværdiregulering indregnes i resultatopgørelsen.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Skyldig skat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.

Resultatopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Nettoomsætning		1.992.024	
Eksterne omkostninger		-23.740	
Bruttoresultat		1.968.284	
Personaleomkostninger		0	
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		0	
Resultat af ordinær primær drift		1.968.284	
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder		-1.174.085	
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1	-1.445.871	
Andre finansielle omkostninger		-721.416	
Ordinært resultat før skat		-1.373.088	
Skat af årets resultat	2	40.990	
Årets resultat		-1.332.098	
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		450.000	
Overført resultat		-1.782.098	
I alt		-1.332.098	

Balance 31. december 2015

Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Investeringsejendomme		34.410.000	
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		4.200.000	
Materielle anlægsaktiver i alt	3	38.610.000	
Andre værdipapirer og kapitalandele		2.793.522	
Finansielle anlægsaktiver i alt		2.793.522	
Anlægsaktiver i alt		41.403.522	
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		329.143	
Tilgodehavende skat		53.087	
Tilgodehavender i alt		382.230	
Likvide beholdninger		4.098	
Omsætningsaktiver i alt		386.328	
Aktiver i alt		41.789.850	

Balance 31. december 2015

Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Registreret kapital mv.		1.500.000	
Overført resultat		13.819.670	
Forslag til udbytte		450.000	
Egenkapital i alt		15.769.670	
Hensættelse til udskudt skat		3.642.515	
Hensatte forpligtelser i alt		3.642.515	
Gæld til realkreditinstitutter		15.878.090	
Gæld til banker		3.740.080	
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4	19.618.170	
Gæld til realkreditinstitutter		799.898	
Gæld til banker		1.024.284	
Skyldig selskabsskat		53.479	
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		881.834	
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		2.759.495	
Gældsforpligtelser i alt		22.377.665	
Passiver i alt		41.789.850	

Egenkapitalopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	1.500.000	15.601.768	300.000	17.401.768
Betalt udbytte			-300.000	-300.000
Årets resultat		-1.782.098	450.000	-1.332.098
Egenkapital, ultimo	1.500.000	13.819.670	450.000	15.769.670

Virksomhedskapitalen er sammensat af aktier/ anpartar á DKK 1.000 eller multipla heraf.

Noter

1. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

	2015 kr.	2014 kr.
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		
Værdiregulering mv. investeringsejendom	-1.590.000	7650000
Kursreg. pr. gæld til kontant	6.857	-183000
Dagsværdiregulering af finansielle kontrakter	137.272	-328000
	<u>-1.445.871</u>	<u>7139000</u>

2. Skat af årets resultat

	2015 kr.	2014 kr.
Skat af årets resultat		
Ændring af udskudt skat	40990	1385000
	<u>40.990</u>	<u>1385000</u>

3. Materielle anlægsaktiver i alt

Investeringsejendomme	Investerings-ejendomme kr.
Kostpris primo	21414970
Tilgang	0
Afgang	-0
Kostpris ultimo	21414970
Dagsværdiregulering primo	14585030
Årets dagsværdiregulering	-1590000
Dagsværdiregulering ultimo	12995030
Investeringsejendomme i alt	34410000

Investeringsejendomme består af erhvervsejendomme beliggende i Århus. Den regnskabsmæssige værdi er målt ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastkravet er for indeværende år fastsat til 5,75 % mod 5,50 % sidste år.

Værdien er beregnet ud fra en forventet årlig lejeindtægt på ca. 2.030.000 DKK.

4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	14.679.487
--	------------

5. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 16.358, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør TDKK 34.410.

Af selskabets øvrige materielle anlægsaktiver, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør TDKK 4.200, skønnes TDKK 4.200 at være omfattet af pantsætningen.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 7.000, der giver pant i grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør TDKK 38.610. Heraf er ejerpantebreve på i alt TDKK 7.000 deponeret til sikkerhed for bankgæld.