

Vendel Invest II A/S

Degnebakken 6

9830 Tårs

CVR-nummer 34615543

Årsrapport

1. januar 2015 - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 3. juni 2016



Find Rishøj

Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | |
|--------------------------|----|
| Selskabsoplysninger | 2 |
| Ledelsespåtegning | 3 |
| Ledelsesberetning | 4 |
| Anvendt regnskabspraksis | 5 |
| Resultatopgørelse | 8 |
| Aktiver | 9 |
| Passiver | 10 |
| Noter | 11 |

Selskabsoplysninger

Selskab

Vendel Invest II A/S
Degnebakken 6
9830 Tårs

| | |
|-------------------|------------------------------------|
| Hjemstedskommune: | Hjørring |
| CVR-nummer: | 34615543 |
| Regnskabsperiode: | 1. januar 2015 - 31. december 2015 |

Bestyrelse

Find Rishøj Formand
Anna Grethe Kræmmergaard
Karl Børge Nielsen

Direktion

Anna Grethe Kræmmergaard

Ledelsespåtegning

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tårs, 3. juni 2016

Direktionen:


Anna Grethe Kræmmergaard

Bestyrelsen:


Find Rishøj
Formand


Anna Grethe Kræmmergaard


Karl Børge Nielsen

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består af at købe, eje, udleje, administrere og sælge fast ejendom, inventar og driftsmidler direkte eller indirekte, herunder ved ejerskab af aktier og/eller anparter i andre selskaber.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har haft 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.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

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

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 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 realkreditlån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

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 poster direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

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).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi.

Der er anvendt en afkastbaseret model til fastsættelse af investeringsejendommens 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 7,00 %.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelsen.

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

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.

Egne kapitalandele

Købs- og salgssummer for egne kapitalandele indregnes direkte på egenkapitalen. Kapitalnedsættelse ved annullering af egne aktier reducerer selskabskapitalen med et beløb svarende til kapitalandelens nominelle værdi og forøger overført resultat. Udbytte af egne aktier indregnes direkte i egenkapitalen under overført resultat.

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.

| Note | Resultatopgørelse | 2015 | 2014 |
|------|--|-------------------|--------------|
| | | DKK | 1.000 DKK |
| | Perioden 1. januar - 31. december | | |
| | Bruttofortjeneste | 1.333.004 | 1.307 |
| 1 | Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | -2.324.620 | 1.291 |
| | Resultat før finansielle poster | -991.616 | 2.598 |
| | Finansielle omkostninger | -465.573 | -511 |
| | Resultat før skat | -1.457.189 | 2.087 |
| 2 | Skat af årets resultat | 283.104 | -355 |
| | Årets resultat | -1.174.085 | 1.733 |
| | Forslag til resultatdisponering: | | |
| | Overført resultat | -1.174.085 | 1.733 |
| | Resultatdisponering i alt | -1.174.085 | 1.733 |

| Note | Balance | 2015 | 2014 |
|------|---------------------------------|--------------------------|----------------------|
| | | DKK | 1.000 DKK |
| | Aktiver pr. 31. december | | |
| 3 | Investeringsejendomme | <u>17.935.000</u> | <u>20.400</u> |
| | Materielle anlægsaktiver | <u>17.935.000</u> | <u>20.400</u> |
| | Anlægsaktiver i alt | <u>17.935.000</u> | <u>20.400</u> |
| | Aktiver i alt | <u>17.935.000</u> | <u>20.400</u> |

| Note | Balance | 2015 | 2014 |
|------|---|-------------------|---------------|
| | | DKK | 1.000 DKK |
| | Passiver pr. 31. december | | |
| | Virksomhedskapital | 500.000 | 500 |
| | Overført resultat | 2.293.130 | 3.467 |
| 4 | Egenkapital i alt | 2.793.130 | 3.967 |
| | Hensættelser til udskudt skat | 608.467 | 945 |
| | Hensatte forpligtelser | 608.467 | 945 |
| | Gæld til realkreditinstitutter | 8.870.772 | 9.483 |
| | Kreditinstitutter | 3.097.595 | 3.560 |
| 5 | Langfristede gældsforpligtelser | 11.968.366 | 13.043 |
| | Gæld til realkreditinstitutter | 477.229 | 475 |
| | Kreditinstitutter | 1.455.000 | 1.442 |
| | Gæld til tilknyttede virksomheder | 329.143 | 405 |
| | Selskabsskat til tilknyttede virksomheder | 53.087 | 0 |
| | Anden gæld | 250.577 | 123 |
| | Kortfristede gældsforpligtelser | 2.565.037 | 2.445 |
| | Gælds- og hensatte forpligtelser i alt | 15.141.870 | 16.433 |
| | Passiver i alt | 17.935.000 | 20.400 |
| 6 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |

Noter

1 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

| | | |
|---|-------------------|--------------|
| Værdiregulering mv. investeringsejendomme | -2.465.000 | 1.825 |
| Kursreg. pr.gæld til kontant | 140.380 | -534 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme i alt | -2.324.620 | 1.291 |

2 Skat af årets resultat

| | | |
|-------------------------------------|-----------------|------------|
| Skat af årets resultat | 53.087 | 0 |
| Regulering af udskudt skat | -336.601 | 354 |
| Regulering af tidl. års skat | 410 | 0 |
| Skat af årets resultat i alt | -283.104 | 355 |

3 Investeringsejendomme

| | | |
|------------------------------------|-------------------|---------------|
| Kostpris 1. januar | 17.267.800 | 17.268 |
| Kostpris 31. december | 17.267.800 | 17.268 |
| Dagsværdiregulering 1. januar | 3.132.200 | 1.307 |
| Årets dagsværdiregulering | -2.465.000 | 1.825 |
| Dagsværdireguleringer 31. december | 667.200 | 3.132 |
| Investeringsejendomme i alt | 17.935.000 | 20.400 |

Investeringsejendomme består af erhvervsejendomme beliggende i Næstved. Den regnskabsmæssige værdi er målt ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastkravet er for indeværende år fastsat til 7 % mod 6,50 % sidste år.

4 Egenkapital

| | Virksom- hedskapita- l | Overført resultat | I alt |
|---------------------------|------------------------------|----------------------|--------------|
| | 1.000 DKK | 1.000 DKK | 1.000 DKK |
| Saldo primo | 500 | 3.467 | 3.967 |
| Årets resultat | 0 | -1.174 | -1.174 |
| Egenkapital ultimo | 500 | 2.293 | 2.793 |

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

5 Langfristede gældsforpligtelser

| | | |
|--|-----------|-------|
| Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år | 7.287.553 | 8.027 |
|--|-----------|-------|

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut er der tinglyst ejerpantebreve i ejendommen med nom. TDKK 15.140, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør TDKK 17.935.