



Tlf.: 96 23 54 00
hjoerring@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Nørrebro 15, Box 140
DK-9800 Hjørring
CVR-nr. 20 22 26 70

VMS EJENDOMME APS
HAVNEPLADSEN 12, 9900 FREDERIKSHAVN
ÅRSRAPPORT
2015
2. REGNSKABSÅR

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 23. maj 2016

Morten Vestergaard

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	VMS Ejendomme ApS Havnepladsen 12 9900 Frederikshavn
	CVR-nr.: 35 39 27 85 Stiftet: 1. juli 2013 Hjemsted: Frederikshavn Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Morten Vestergaard
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Nørrebro 15, Box 140 9800 Hjørring
Pengeinstitut	Handelsbanken Jernbanegade 4 9000 Aalborg

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for VMS Ejendomme 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.

Frederikshavn, den 23. maj 2016

Direktion

Morten Vestergaard

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejeren i VMS Ejendomme ApS

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for VMS Ejendomme 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.

Hjørring, den 23. maj 2016

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

Claus Muhlig
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at eje og opføre ejendomme til erhvervmæssig udlejning samt at eje og udleje boligejendomme.

De anførte sammenligningstal for sidste år omfatter perioden 1. juli 2013 - 31. december 2014 som følge af selskabets første regnskabsår.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Periodens resultat, der udviser et underskud på 157 tkr. efter regnskabsmæssige afskrivninger på 402 tkr., 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 VMS Ejendomme ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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 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

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved udlejning af ejendom indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Omsætningen er sammendraget med omkostninger i overensstemmelse med årsregnskabsloven § 32.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. 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

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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

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

	Brugstid	Restværdi
Erhvervsbygninger.....	30 år	25 %
Boligejendomme.....	30-50 år	op til 75 %
Bygningsinstallationer.....	5-15 år	0 %

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 andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Finansielle anlægsaktiver

Deposita omfatter huslejedeposita, som indregnes og måles til kostpris. Der afskrives ikke på deposita.

Tilgodehavender

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

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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.

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 er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2015 kr.	2014 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		820.577	523.730
Af- og nedskrivninger.....		-402.321	-125.664
DRIFTSRESULTAT		418.256	398.066
Andre finansielle indtægter.....		1	2
Andre finansielle omkostninger.....		-627.137	-393.381
RESULTAT FØR SKAT		-208.880	4.687
Skat af årets resultat.....	1	51.785	2.725
ÅRETS RESULTAT		-157.095	7.412
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Anvendt af tidligere års overskud.....		-157.095	7.412
I ALT		-157.095	7.412

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger.....		19.579.457	18.587.565
Materielle anlægsaktiver.....	2	19.579.457	18.587.565
Lejededpositum og andre tilgodehavender.....		7.125	7.125
Finansielle anlægsaktiver.....	3	7.125	7.125
ANLÆGSAKTIVER.....		19.586.582	18.594.690
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		396.526	0
Tilgodehavende selskabsskat.....		0	94.325
Tilgodehavender.....		396.526	94.325
Likvide beholdninger.....		1.282.913	0
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		1.679.439	94.325
AKTIVER.....		21.266.021	18.689.015
PASSIVER			
Selskabskapital.....		80.000	80.000
Overført overskud.....		2.170.317	2.327.412
EGENKAPITAL.....	4	2.250.317	2.407.412
Hensættelse til udskudt skat.....		39.800	91.600
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		39.800	91.600
Gæld til realkreditinstitutter.....		4.477.230	0
Banklån.....		3.696.900	0
Anden gæld.....		142.500	116.500
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	8.316.630	116.500
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	328.890	0
Gæld til pengeinstitutter.....		0	1.214.553
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		129.398	0
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		10.071.126	14.820.988
Anden gæld.....		129.860	37.962
Kortfristede gældsforpligtelser.....		10.659.274	16.073.503
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		18.975.904	16.190.003
PASSIVER.....		21.266.021	18.689.015
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

NOTER

			Note
	2015	2014	
	kr.	kr.	
Skat af årets resultat			1
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	0	-94.325	
Regulering af udskudt skat.....	-51.785	91.600	
	-51.785	-2.725	
 Materielle anlægsaktiver			2
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2015.....		18.713.231	
Tilgang.....		1.394.212	
Kostpris 31. december 2015.....		20.107.443	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015.....		125.666	
Årets afskrivninger		402.320	
Af- og nedskrivninger 31. december 2015.....		527.986	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....		19.579.457	
 Finansielle anlægsaktiver			3
		Lejededesitum og andre tilgodehavender	
Kostpris 1. januar 2015.....		7.125	
Kostpris 31. december 2015.....		7.125	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....		7.125	
 Egenkapital			4
	Selskabskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2015.....	80.000	2.327.412	2.407.412
Forslag til årets resultatdisponering.....		-157.095	-157.095
Egenkapital 31. december 2015.....	80.000	2.170.317	2.250.317

Selskabskapitalen har ikke været ændret siden stiftelsen.

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					5
	1/1 2015 gæld i alt	31/12 2015 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	
Gæld til realkreditinstitutter...	0	4.675.320	198.090	3.642.263	
Banklån.....	0	3.827.700	130.800	3.173.700	
Anden gæld.....	116.500	142.500	0	0	
	116.500	8.645.520	328.890	6.815.963	

Eventualposter mv.
Ingen

6

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Vestergaard Marine Service Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 4.675 tkr., er der givet pant i grund og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 13.018 tkr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 3.828 tkr., er der givet pant i grund og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 5.663 tkr.

Til sikkerhed for forpligtelser overfor ejerforeninger er der deponeret ejerpantebreve nominelt 40 tkr. med pant i ejerlejligheder med en regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2015 på 3,6 mio. kr.