

EJENDOMSSELSKABET VENDEL-BO AF 1/1 1984 ApS

Golfparken 3
9800 Hjørring

Årsrapport
1. januar 2017 - 31. december 2017

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

24/04/2018

Torben Pedersen
Dirigent

(Urevideret)

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Påtegninger

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

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	6
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	10
-------------------------	----

Balance	11
---------------	----

Egenkapitalopgørelse	13
----------------------------	----

Noter	14
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	EJENDOMSSELSKABET VENDEL-BO AF 1/1 1984 ApS Golfparken 3 9800 Hjørring Telefonnummer: 98910939 CVR-nr: 73772710 Regnskabsår: 01/01/2017 - 31/12/2017
Bankforbindelse	Jyske Bank Østergade 23 9800 HJørring
Revisor	REVISIONSFIRMAET TAGE KIELSGAARD RASMUSSEN STATSAUTORISERET REVISIONSANPARTSSELSKAB Læsøvej 5 9800 Hjørring DK Danmark CVR-nr: 15137371 P-enhed: 1008783795

Ledespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapport for 1. januar - 31. december 2017 for Ejendomsselskabet Vendel-Bo af 1/1 1984 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultat. Samtidig er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler

Ledelsen erklærer, at betingelserne for fravalg af revision for regnskabsåret 2017 er opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hjørring, den 17/04/2018

Direktion

Torben Munch Pedersen

Tage Pedersen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Vendel-bo af 1/1 1984 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Vendel-bo af 1/1 1984 ApS for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hjørring, 17/04/2018

Tage Kielsgaard Rasmussen , mne9212

Statsautoriseret revisor

REVISIONSFIRMAET TAGE KIELSGAARD RASMUSSEN STATSAUTORISERET

REVISIONSANPARTSSELSKAB

CVR: 15137371

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabet udfører ejendomsudlejning.

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

I forhold til sidste regnskabsår har der ikke fundet væsentlige ændringer sted.

Anvendt regnskabspraksis

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

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere 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.

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.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Indtægter fra leje medtages i det år, hvor lejen er forfalden.

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.

Omregning af beløb i fremmed valuta

Salg og køb i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Realiserede og urealiserede valutakursfortjenester og tab resultatføres som en finansiel post.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der afskrives ikke på grunde. Scrapværdi indregnes til kr. 0

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger excl. renter direkte tilknyttet anskaffelse 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:

Tekniske anlæg 5 år
 Installationer 5-10 år
 Tilslutningsafgifter 5 år
 Bygninger 99 år

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.

Tilgodehavender

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

Værdipapirer

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen
 Op-/nedreguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Udbytte

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

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 efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdi af aktiver og forpligtelser.

I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktiver, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22,0%.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. 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. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på overtagelsestidspunktet. Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Omregning af fremmed valuta

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs.

Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavenets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Nettoomsætning		1.489.523	1.427.550
Eksterne omkostninger		-476.517	-575.263
Bruttoresultat		1.013.006	852.287
Personaleomkostninger	1	-814.500	-817.391
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	2	-127.104	-126.823
Resultat af ordinær primær drift		71.402	-91.927
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver		28.225	30.805
Øvrige finansielle omkostninger		-13.566	-11.630
Ordinært resultat før skat		86.061	-72.752
Skat af årets resultat	3	-44.066	-10.542
Årets resultat		41.995	-83.294
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		211.600	206.800
Overført resultat		-169.605	-290.094
I alt		41.995	-83.294

Balance 31. december 2017

Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Grunde og bygninger		12.126.496	12.244.821
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
Materielle anlægsaktiver i alt	4	12.126.496	12.244.821
Anlægsaktiver i alt		12.126.496	12.244.821
Andre tilgodehavender		26.411	25.248
Tilgodehavender i alt		26.411	25.248
Andre værdipapirer og kapitalandele		364.502	347.474
Værdipapirer og kapitalandele i alt		364.502	347.474
Omsætningsaktiver i alt		390.913	372.722
Aktiver i alt		12.517.409	12.617.543

Balance 31. december 2017

Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv.		300.000	300.000
Overført resultat		9.780.961	9.923.396
Forslag til udbytte		211.600	206.800
Egenkapital i alt		10.292.561	10.430.196
Hensættelse til udskudt skat		1.362.724	1.345.828
Hensatte forpligtelser i alt		1.362.724	1.345.828
Gæld til banker		410.318	434.841
Leverandører af varer og tjenesteydelser		30.000	30.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		421.806	376.678
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		862.124	841.519
Gældsforpligtelser i alt		862.124	841.519
Passiver i alt		12.517.409	12.617.543

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	300.000	9.923.396	206.800	10.430.196
Betalt udbytte			-206.800	-206.800
Andre værdireguleringer af egenkapitalen		27.170		27.170
Årets resultat		-169.605	211.600	41.995
Egenkapital, ultimo	300.000	9.780.961	211.600	10.292.561

Noter

1. Personaleomkostninger

	2017	2016
	kr.	kr.
Antal ansatte	3	3
Løn og gager	796.593	796.593
Andre omkostninger til social sikring	17.907	20.798
	814.500	817.391

2. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	2017	2016
	kr.	kr.
Bygninger	127.104	126.823
	127.104	126.823

3. Skat af årets resultat

	2017	2016
	kr.	kr.
Aktuel skat	0	0
Udbytteskat	0	1.192
Udskudt skat	44.066	9.350
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	44.066	10.542

4. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.	Andre Anlæg mv. kr.
Kostpris primo	6.917.546	130.857
Tilgang	8.778	0
Udgåede installationer	0	0
Afgang	0	0
Kostpris ultimo	6.926.324	130.857
Opskrivninger primo	6.253.780	0
Afgang	0	0
Årets opskrivning	0	0
Opskrivninger ultimo	6.253.780	0
Af- og nedskrivning primo	-926.505	-130.857
Årets afskrivning	-127.103	0
Tilbageførsel ved afgang	0	0
Af- og nedskrivning ultimo	-1.053.608	-130.857
Regnskabsmæssig værdi ultimo	12.426.496	0

Regnskabsmæssig værdi excl. opskrivninger andrager kr. 6.118.319

5. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Der er til sikkerhed for engagement med Jyske Bank deponeret følgende:

Ejerpantebrev nom. Kr. 11.000.000 med pant i:

Vendelbogade 12
Toftegade 16,20
Danmarksgade 4

Bogført værdi udgør kr. 5.416.845. Gæld udgør kr. 410.318