

EJENDOMSSELSKABET VENDEL-BO AF 1/1 1984 ApS

Golfparken 3
9800 Hjørring

Årsrapport
1. januar 2016 - 31. december 2016

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

24/04/2017

Torben Pedersen
Dirigent

(Urevideret)

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Påtegninger

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

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	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: 01/01/2016 - 31/12/2016
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 2016 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 2016 er opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hjørring, den 04/04/2017

Direktion

Torben Munch Pedersen

Tage Pedersen

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

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 2016 - 31. december 2016 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, 04/04/2017

Tage Kielsgaard Rasmussen
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 liniære 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 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Nettoomsætning		1.427.550	1.391.411
Eksterne omkostninger		-575.263	-818.086
Bruttoresultat		852.287	573.325
Personaleomkostninger	1	-817.391	-810.990
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	2	-126.823	-123.963
Resultat af ordinær primær drift		-91.927	-361.628
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver		30.805	0
Nedskrivning af finansielle aktiver		0	-723
Øvrige finansielle omkostninger		-11.630	-3.702
Ordinært resultat før skat		-72.752	-366.053
Skat af årets resultat	3	-10.542	59.621
Årets resultat		-83.294	-306.432
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		206.800	202.400
Overført resultat		-290.094	-508.832
I alt		-83.294	-306.432

Balance 31. december 2016

Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger		12.244.821	12.349.508
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
Materielle anlægsaktiver i alt	4	12.244.821	12.349.508
Anlægsaktiver i alt		12.244.821	12.349.508
Andre tilgodehavender		25.248	3.197
Tilgodehavender i alt		25.248	3.197
Andre værdipapirer og kapitalandele		347.474	322.087
Værdipapirer og kapitalandele i alt		347.474	322.087
Omsætningsaktiver i alt		372.722	325.284
Aktiver i alt		12.617.543	12.674.792

Balance 31. december 2016

Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv.		300.000	300.000
Overført resultat		9.923.396	10.186.562
Forslag til udbytte		206.800	202.400
Egenkapital i alt		10.430.196	10.688.962
Hensættelse til udskudt skat		1.345.828	1.363.406
Hensatte forpligtelser i alt		1.345.828	1.363.406
Gæld til banker		434.841	116.905
Leverandører af varer og tjenesteydelser		30.000	97.804
Skyldig selskabsskat		0	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		376.678	407.715
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		841.519	622.424
Gældsforpligtelser i alt		841.519	622.424
Passiver i alt		12.617.543	12.674.792

Egenkapitalopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	300.000	10.186.562	202.400	10.688.962
Betalt udbytte			-202.400	-202.400
Andre værdireguleringer af egenkapitalen		26.928		26.928
Årets resultat		-290.094	206.800	-83.294
Egenkapital, ultimo	300.000	9.923.396	206.800	10.430.196

Noter

1. Personaleomkostninger

	2016	2015
	kr.	kr.
Antal ansatte	3	3
Løn og gager	796.593	797.030
Andre omkostninger til social sikring	20.798	13.960
	817.391	810.990

2. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	2016	2015
	kr.	kr.
Bygninger	126.823	123.963
	126.823	123.963

3. Skat af årets resultat

	2016	2015
	kr.	kr.
Aktuel skat	0	0
Udbytteskat	1.192	0
Udskudt skat	9.350	-59.620
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	10.542	-59.621

4. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.	Andre Anlæg mv. kr.
Kostpris primo	6.895.410	130.857
Tilgang	22.136	0
Udgåede installationer	0	0
Afgang	0	0
Kostpris ultimo	6.917.546	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	-799.682	-130.857
Årets afskrivning	-126.823	0
Tilbageførsel ved afgang	0	0
Af- og nedskrivning ultimo	-926.505	-130.857
Regnskabsmæssig værdi ultimo	12.244.821	0

Regnskabsmæssig værdi excl. opskrivninger andrager kr. 6.173.899

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. 5.463.476. Gæld udgør kr. 434.841

6. Oplysning om ejerskab

Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende anpartshavere med mere end 5% af anpartskapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Kapitalandelene ejes med 50% af Torben Pedersen,
Golfparken 3, Hjørring og 50% af
Tage Pedersen, Tøtmosen 37, Hjørring.