

# **EJENDOMSSELSKABET VENDEL-BO AF 1/1 1984 ApS**

Golfparken 3  
9800 Hjørring

Årsrapport  
1. januar 2015 - 31. december 2015

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

**03/05/2016**

---

**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 .....	11
----------------------------	----

Noter .....	14
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	EJENDOMSSELSKABET VENDEL-BO AF 1/1 1984 ApS Golfparken 3 9800 Hjørring  Telefonnummer: 98910939  CVR-nr: 73772710 Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015
<b>Bankforbindelse</b>	Jyske Bank Østergade 23 9800 HJørring
<b>Revisor</b>	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 2015 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

Årsregnskabet er ikke revideret, og det erklæres at virksomheden opfylder betingelserne herfor.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hjørring, den 04/04/2016

## Direktion

Torben Munch Pedersen

Hanne Sejder 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 2015 - 31. december 2015 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, 04/04/2016

Tage Kielsgaard Rasmussen  
Statsautoriseret revisor  
REVISIONSFIRMAET TAGE KIELSGAARD RASMUSSEN STATSAUTORISERET  
REVISIONSANPARTSSELSKAB  
CVR: 15137371

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabet udfører ejendomsudlejning.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat viser et underskud efter skat på kr. 306.432

Årets resultat anses at være tilfredsstillende.

Af selskabets samlede balancesum på kr. 12.674.792 udgør egenkapitalen kr. 10.688.962.

## Begivenheder efter regnskabets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabets afslutning, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets økonomiske stilling.

# 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 lånoptagelsestidspunktet 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 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Nettoomsætning .....		1.391.411	1.411.166
Andre driftsindtægter .....		0	110.742
Eksterne omkostninger .....		-818.086	-616.656
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>573.325</b>	<b>905.252</b>
Personaleomkostninger .....	1	-810.990	-809.487
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	2	-123.963	-125.670
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>-361.628</b>	<b>-29.905</b>
Andre finansielle indtægter .....		0	20.950
Nedskrivning af finansielle aktiver .....		-723	0
Øvrige finansielle omkostninger .....		-3.702	-1.441
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>-366.053</b>	<b>-10.396</b>
Skat af årets resultat .....	3	59.621	-56.225
<b>Årets resultat .....</b>		<b>-306.432</b>	<b>-66.621</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen .....		202.400	196.800
Overført resultat .....		-508.832	-263.421
<b>I alt .....</b>		<b>-306.432</b>	<b>-66.621</b>

# Balance 31. december 2015

## Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger .....		12.349.508	12.451.068
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....		0	0
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>4</b>	<b>12.349.508</b>	<b>12.451.068</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>12.349.508</b>	<b>12.451.068</b>
Andre tilgodehavender .....		3.197	5.300
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>3.197</b>	<b>5.300</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele .....		322.087	322.810
<b>Værdipapirer og kapitalandele i alt .....</b>		<b>322.087</b>	<b>322.810</b>
Likvide beholdninger .....		0	395.277
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>325.284</b>	<b>723.387</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>12.674.792</b>	<b>13.174.455</b>

# Balance 31. december 2015

## Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Registreret kapital mv. ....		300.000	300.000
Overført resultat .....		10.186.562	10.575.856
Forslag til udbytte .....		202.400	196.800
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>10.688.962</b>	<b>11.072.656</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		1.363.406	1.542.564
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>1.363.406</b>	<b>1.542.564</b>
Gæld til banker .....		116.905	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		97.804	63.452
Skyldig selskabsskat .....		0	56.226
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		407.715	439.557
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>622.424</b>	<b>559.235</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>622.424</b>	<b>559.235</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>12.674.792</b>	<b>13.174.455</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	<b>Registreret kapital mv.</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen</b>	<b>I alt</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Egenkapital, primo .....	300.000	10.575.856	196.800	11.072.656
Betalt udbytte .....			-196.800	-196.800
Andre værdireguleringer af egenkapitalen .....		119.538		119.538
Årets resultat .....		-508.832	202.400	-306.432
Egenkapital, ultimo .....	300.000	10.186.562	202.400	10.688.962

# Noter

## 1. Personaleomkostninger

	<b>2014</b>	<b>2014</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Løn og gager	797.030	797.840
Andre omkostninger til social sikring	13.960	11.647
	<u>810.990</u>	<u>809.487</u>

## 2. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Bygninger	123.963	125.870
	<u>123.963</u>	<u>125.870</u>

## 3. Skat af årets resultat

	<b>2014</b>	<b>2014</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Aktuel skat	0	56.226
Udskudt skat	-59.620	
Regulering vedrørende tidligere år	-1	-1
	<u>-59.621</u>	<u>56.225</u>

#### 4. Materielle anlægsaktiver i alt

	<b>Grunde og bygninger kr.</b>	<b>Andre Anlæg mv. kr.</b>
Kostpris primo	6.873.007	130.857
Tilgang	22.403	0
Udgåede installationer	0	0
Afgang	0	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>6.895.410</b>	<b>130.857</b>
Opskrivninger primo	6.253.780	0
Afgang	0	0
Årets opskrivning	0	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>6.253.780</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivning primo	-675.719	-130.857
Årets afskrivning	-123.963	0
Tilbageførsel ved afgang	0	0
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b>-799.682</b>	<b>-130.857</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>12.349.508</b>	<b>0</b>

Regnskabsmæssig værdi excl. opskrivninger andrager kr. 6.323.627

#### 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. 5.528.197. Gæld udgør kr. 116.905

## 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.