

V.H.S. Ejendomsselskab A/S

CVR-nr. 25057791

Årsrapport 2014

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 10.04.2015

Dirigent

Navn: Helle Kaasgaard Bendixen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2014	8
Balance pr. 31.12.2014	9
Egenkapitalopgørelse for 2014	11
Noter	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

V.H.S. Ejendomsselskab A/S
Tronholmen 1
8960 Randers SØ

CVR-nr.: 25057791
Hjemsted: Randers
Regnskabsår: 01.01.2014 - 31.12.2014

Bestyrelse

Jacob Skøt Hoelgaard, formand
Kim Kirkeby
Ole Møller Sørensen

Direktion

Jesper Sterndorff Bjerre, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Papirfabrikken 26
8600 Silkeborg

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2014 - 31.12.2014 for V.H.S. Ejendomsselskab A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2014 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2014 - 31.12.2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers, den 26.03.2015

Direktion

Jesper Sterndorff Bjerre
direktør

Bestyrelse

Jacob Skøt Hoelgaard
formand

Kim Kirkeby

Ole Møller Sørensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i V.H.S. Ejendomsselskab A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for V.H.S. Ejendomsselskab A/S for regnskabsåret 01.01.2014 - 31.12.2014, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 for 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. 31.12.2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2014 - 31.12.2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tilføjelse til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Silkeborg, den 26.03.2015

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Henrik A. Laursen
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at drive virksomhed med køb, salg og udlejning af fast ejendom samt anden i naturlig forbindelse hermed stående virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud på 550 t.kr. mod et underskud på 570 t.kr. i 2013. Selskabets egenkapital pr. 31.12.2014 udgør 7.602 t.kr.

Selskabet har i 2014 foretaget en kapitalforhøjelse på nominal 100 t.kr., så virksomhedskapitalen pr. 31.12.2014 udgør 8.200 t.kr.

Den 01.01.2014 blev ejendommen beliggende Hovedgaden 28-30, Billund solgt til Vorbasse-Hejnsvig Sparekasse for 6.500 t.kr.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Selskabets aktionær, Vorbasse-Hejnsvig Sparekasse, er i 2015 fusioneret med Sparekassen Kronjylland.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter drift af udlejningsejendomme, administration mv.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af rentekomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 dets danske modervirksomhed. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og for bygningers vedkommende med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde. Opskrivning sker på baggrund af regelmæssige vurderinger af dagsværdien.

Dagsværdien beregnes på baggrund af den afkastbaserede model, som tager udgangspunkt i det budgetterede resultat for det kommende år korrigeret for udsving, der kan kategoriseres som værende enkeltstående hændelser. Det anvendte afkastkrav for 2014 ligger på 7 - 8,25%.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
-----------	-------

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Gæld til tilknyttet virksomhed måles på tidspunktet for låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles gæld til tilknyttet virksomhed til dagsværdi.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Resultatopgørelse for 2014

	<u>Note</u>	<u>2014 kr.</u>	<u>2013 kr.</u>
Nettoomsætning		1.804.136	2.254.433
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	(178.700)
Andre eksterne omkostninger		<u>(197.079)</u>	<u>(189.809)</u>
Bruttoresultat		1.607.057	1.885.924
Af- og nedskrivninger	1	<u>(41.861)</u>	<u>(763.246)</u>
Driftsresultat		1.565.196	1.122.678
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		<u>(875.068)</u>	<u>(1.630.528)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		690.128	(507.850)
Skat af ordinært resultat	2	<u>(140.057)</u>	<u>(62.623)</u>
Årets resultat		<u>550.071</u>	<u>(570.473)</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>550.071</u>	<u>(570.473)</u>
		<u>550.071</u>	<u>(570.473)</u>

Balance pr. 31.12.2014

	<u>Note</u>	<u>2014 kr.</u>	<u>2013 kr.</u>
Grunde og bygninger		16.958.659	23.500.520
Investeringsejendomme		<u>575.000</u>	<u>575.000</u>
Materielle anlægsaktiver	3	<u>17.533.659</u>	<u>24.075.520</u>
 Anlægsaktiver		 <u>17.533.659</u>	 <u>24.075.520</u>
 Periodeafgrænsningsposter		 <u>14.499</u>	 <u>15.797</u>
Tilgodehavender		<u>14.499</u>	<u>15.797</u>
 Omsætningsaktiver		 <u>14.499</u>	 <u>15.797</u>
 Aktiver		 <u><u>17.548.158</u></u>	 <u><u>24.091.317</u></u>

Balance pr. 31.12.2014

	<u>Note</u>	<u>2014 kr.</u>	<u>2013 kr.</u>
Virksomhedskapital	4	8.200.000	8.100.000
Reserve for opskrivninger		0	2.916.413
Overført overskud eller underskud		(597.749)	(7.964.233)
Egenkapital		<u>7.602.251</u>	<u>3.052.180</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder		9.566.582	20.809.665
Skyldig selskabsskat		140.057	62.623
Anden gæld		239.268	166.849
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>9.945.907</u>	<u>21.039.137</u>
Gældsforpligtelser		<u>9.945.907</u>	<u>21.039.137</u>
Passiver		<u><u>17.548.158</u></u>	<u><u>24.091.317</u></u>
Eventualforpligtelser	5		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	6		
Ejerforhold	7		
Koncernforhold	8		

Egenkapitalopgørelse for 2014

	Virksom- hedskapital kr.	Reserve for opskrivnin- ger kr.	Overført overskud eller under- skud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	8.100.000	2.916.413	(7.964.233)	3.052.180
Kapitalforhøjelse	100.000	0	3.900.000	4.000.000
Opløsning af opskrivninger	0	(2.916.413)	2.916.413	0
Årets resultat	0	0	550.071	550.071
Egenkapital ultimo	8.200.000	0	(597.749)	7.602.251

Noter

	2014	2013
	kr.	kr.
1. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	627.730	813.420
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver	(585.869)	(50.174)
	41.861	763.246
	2014	2013
	kr.	kr.
2. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	140.057	62.623
	140.057	62.623
	Grunde og bygninger	Investerings-
	kr.	ejendomme
	kr.	kr.
3. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	40.030.122	1.734.995
Afgange	(6.369.570)	0
Kostpris ultimo	33.660.552	1.734.995
Opskrivninger primo	2.916.408	0
Tilbageførsel ved afgang	(2.916.408)	0
Opskrivninger ultimo	0	0
Af- og nedskrivninger primo	(19.446.010)	(1.159.995)
Årets afskrivninger	(627.730)	0
Tilbageførsel ved afgang	3.371.847	0
Af- og nedskrivninger ultimo	(16.701.893)	(1.159.995)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	16.958.659	575.000

Noter

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi kr.</u>	<u>Nominal værdi kr.</u>
4. Virksomhedskapital			
Aktier	8.200	1.000,00	8.200.000
	8.200		8.200.000

	<u>2014 kr.</u>	<u>2013 kr.</u>	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 kr.</u>	<u>2010 kr.</u>
Bevægelser i virksomhedskapitalen					
Virksomhedskapital primo	8.100.000	8.100.000	8.100.000	8.100.000	8.100.000
Kapitalforhøjelse	100.000	0	0	0	0
Virksomhedskapital ultimo	8.200.000	8.100.000	8.100.000	8.100.000	8.100.000

5. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår til og med 2014 i en dansk sambeskatning med Vorbasse-Hejnsvig Sparekasse som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

6. Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

Vorbasse-Hejnsvig Sparekasse har i 2014 ejet alle aktier i selskabet og har dermed haft bestemmende indflydelse på dette.

Transaktioner mellem nærtstående parter og V.H.S. Ejendomsselskab A/S i 2014:

V.H.S. Ejendomsselskab A/S udlejer ejendomme til Vorbasse-Hejnsvig Sparekasse.

V.H.S. Ejendomsselskab A/S har pr. 01.01.2014 solgt ejendommen Hovedgade 28-30, Billund til Vorbasse-Hejnsvig Sparekasse.

Transaktioner med nærtstående er gennemført på markedsmæssige vilkår.

Noter

7. Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Sparekassen Kronjylland, Randers

8. Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomhed, der udarbejder koncernregnskab for den største koncern:

Selskabets årsregnskab indgår ikke i et koncernregnskab for 2014.