

## **Vendel Invest A/S**

**Degnebakken 6  
9830 Tårs**

**CVR-nummer 30693620**

### **Årsrapport**

**1. januar 2017 - 31. december 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 31. maj 2018

---

Karl Børge Nielsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

Selskabsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Ledelsesberetning	4
Resultatopgørelse	5
Aktiver	6
Passiver	7
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	10

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Vendel Invest A/S  
Degnebakken 6  
9830 Tårs

Hjemstedskommune: Hjørring  
CVR-nummer: 30693620  
Regnskabsperiode: 1. januar 2017 - 31. december 2017

### Bestyrelse

Find Rishøj Formand  
Anna Grethe Kræmmergaard Medlem  
Karl Børge Nielsen Medlem

### Direktion

Anna Grethe Kræmmergaard

### Tilknyttede virksomheder

Vendel Invest II A/S  
Degnebakken 6  
9830 Tårs

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelsen og direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2017 - 31. december 2017 for Vendel Invest A/S .

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Bestyrelsen og direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tårs, 31. maj 2018

### **Direktionen:**

Anna Grethe Kræmmergaard

### **Bestyrelsen:**

Find Rishøj  
Formand

Anna Grethe Kræmmergaard

Karl Børge Nielsen

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været opførelse, udlejning, handel og udvikling af fast ejendom, finansiering og handel i almindelighed samt hermed relaterede formål efter direktionens skøn.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

### **Hændelser efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

Note	Resultatopgørelse	2017	2016
		DKK	1.000 DKK

**Perioden 1. januar - 31. december**

	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>2.063.001</b>	<b>2.002</b>
1	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	3.421.163	51
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>5.484.163</b>	<b>2.053</b>
	Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2.522.001	595
	Finansielle indtægter	-19.403	51
	Finansielle omkostninger	-608.912	-639
	<b>Resultat før skat</b>	<b>7.377.849</b>	<b>2.060</b>
2	Skat af årets resultat	-993.952	-501
	<b>Årets resultat</b>	<b>6.383.897</b>	<b>1.559</b>

**Forslag til resultatdisponering:**

	Foreslået udbytte	450.000	450
	Overført resultat	5.933.897	1.109
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>6.383.897</b>	<b>1.559</b>

Note	Balance	2017	2016
		DKK	1.000 DKK
	<b>Aktiver pr. 31. december</b>		
	Investeringsejendomme	37.490.330	34.410
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4.200.000	4.200
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>41.690.330</b>	<b>38.610</b>
3	Andre værdipapirer og kapitalandele	5.910.109	3.388
	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>5.910.109</b>	<b>3.388</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>47.600.439</b>	<b>41.998</b>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	455.681	434
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	56.746	62
	Andre tilgodehavender	37.782	0
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>550.209</b>	<b>496</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>7.926</b>	<b>6</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>558.134</b>	<b>502</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>48.158.573</b>	<b>42.500</b>

Note	Balance	2017	2016
		DKK	1.000 DKK
	<b>Passiver pr. 31. december</b>		
	Virksomhedskapital	1.500.000	1.500
	Overført resultat	20.862.483	14.929
	Foreslået udbytte	450.000	450
4	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>22.812.483</b>	<b>16.879</b>
	Hensættelser til udskudt skat	4.902.756	4.055
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>4.902.756</b>	<b>4.055</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	14.800.745	15.397
	Kreditinstitutter	3.019.258	3.378
5	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>17.820.003</b>	<b>18.775</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	844.409	822
	Kreditinstitutter	692.635	934
	Selskabsskat	203.224	150
	Anden gæld	883.063	884
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>2.623.331</b>	<b>2.791</b>
	<b>Gælds- og hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>25.346.090</b>	<b>25.621</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>48.158.573</b>	<b>42.500</b>
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		



## Noter

### 1 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering mv. investeringsejendomme	3.080.330	0
Kursreg. pr.gæld til kontant	117.388	-41
Dagsværdiregulering af finansielle kontrakter	223.445	91
<b>Dagsværdiregulering af investeringsejendomme i alt</b>	<b>3.421.163</b>	<b>51</b>

### 2 Skat af årets resultat

Skat af årets resultat	146.478	88
Regulering af udskudt skat	847.474	413
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>993.952</b>	<b>501</b>

### 3 Andre værdipapirer og kapitalandele

Kostpris 1. januar	500.000	500
Kostpris 31. december	500.000	500
Værdireguleringer 1. januar	2.888.108	2.294
Årets værdireguleringer	2.522.001	595
Værdireguleringer 31. december	5.410.109	2.888
<b>Andre værdipapirer og kapitalandele i alt</b>	<b>5.910.109</b>	<b>3.388</b>

### 4 Egenkapital

	Virksomhedskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Saldo primo	1.500	14.929	450	16.879
Udbetalt udbytte	0	0	-450	-450
Årets resultat	0	5.934	450	6.384
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>1.500</b>	<b>20.862</b>	<b>450</b>	<b>22.812</b>

Virksomhedskapitalen er sammensat af aktier/anpartar á DKK 1.000 eller multipla heraf.

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	10.971.374	12.768
--	------------	--------

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 14.801, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør TDKK 37.490.

## Noter

---

Af selskabets øvrige materielle anlægsaktiver, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør TDKK 4.200, skønnes TDKK 4.200 at være omfattet af pantsætningen.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 7.000, der giver pant i grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør TDKK 41.690. Heraf er ejerpantebreve på i alt TDKK 7.000 deponeret til sikkerhed for bankgæld.

### Generelt

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gæld og andre poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Realiserede og urealiserede valutakursreguleringer er indregnet i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter klassificeres som Andre tilgodehavender henholdsvis Anden gæld.

Ændres dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er beregnet på sikring af indregnede aktiver eller forpligtelser, indregnes ændringen i resultatopgørelsen sammen med eventuelle ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændres dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er beregnet på sikring af fremtidige aktiver og forpligtelser, indregnes ændringen i tilgodehavender eller gæld samt på egenkapitalen. Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som blev indregnet på

## Anvendt regnskabspraksis

---

egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For eventuelle afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Huslejen indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at huslejen forfalder til betaling jf. faktureringsprincippet.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

#### Resultat fra tilknyttede virksomheder

Resultater fra tilknyttede virksomheder indregnes i resultatopgørelsen med den forholdsvise andel af virksomhedernes resultat efter regulering af intern avance eller tab.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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 omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder. Selskabet er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

### Balancen

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

## Anvendt regnskabspraksis

---

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendomes drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommens administration – er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommens drift.

### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes efter den indre værdis metode. Andel af årets resultat indregnes i resultatopgørelsen. I balancen måles den forholdsmæssige ejerandel af den regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis, korrigeret for urealiserede koncerninterne avancer eller tab.

Andre værdipapirer og kapitalandele, som består af børsnoterede aktier, måles til dagsværdi på balancedagen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Udbytte

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

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles 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 måles til dagsværdi svarende til kontantværdien.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.