



Tlf.: 96 34 73 00  
aalborg@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Visionsvej 51  
DK-9000 Aalborg  
CVR-nr. 20 22 26 70

**VENDIA EJENDOMME A/S**  
**SKIBBROGADE 3, 3., 9000 AALBORG**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 4. april 2018

---

Rasmus Haugaard

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Vendia Ejendomme A/S Skibbrogade 3, 3. 9000 Aalborg
	CVR-nr.: 32 56 88 07 Stiftet: 17. november 2009 Hjemsted: Aalborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Brian Schiønning Larsen, Formand Lone Haugaard Rasmus Haugaard
<b>Direktion</b>	Rasmus Haugaard
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
<b>Pengeinstitut</b>	Nykredit Bank A/S John F. Kennedys Pl. 43 9000 Aalborg

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Vendia Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores 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 - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 3. april 2018

Direktion:

---

Rasmus Haugaard

Bestyrelse:

---

Brian Schiønning Larsen  
Formand

---

Lone Haugaard

---

Rasmus Haugaard

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### *Til kapitalejerne i Vendia Ejendomme A/S*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Vendia Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores 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 - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med ledelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aalborg, den 3. april 2018

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

John Damkier  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne28629

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er at eje kapitalandele i datter- og associerede virksomheder.

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

Årets resultat efter skat udgør 20.282 tkr.

Da de forhold, som i øvrigt er nødvendige for en bedømmelse af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af årets drift fremgår af balancen og resultatopgørelsen samt af noterne henvises hertil.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>RESULTAT AF KAPITALANDELE I TILKNYTTETE OG ASSOCIEREDE VIRKSOMHEDER.....</b>	<b>1</b>	<b>20.931.934</b>	<b>18.892.252</b>
Eksterne omkostninger.....		-350.337	-111.142
<b>BRUTTORESULTAT.....</b>		<b>20.581.597</b>	<b>18.781.110</b>
Personaleomkostninger.....	2	-100.000	-100.000
Andre driftsomkostninger.....		-8.392	0
<b>DRIFTSRESULTAT.....</b>		<b>20.473.205</b>	<b>18.681.110</b>
Andre finansielle indtægter.....	3	812.617	174.958
Andre finansielle omkostninger.....	4	-752.187	-841.449
<b>RESULTAT FØR SKAT.....</b>		<b>20.533.635</b>	<b>18.014.619</b>
Skat af årets resultat.....	5	-252.041	40.517
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>		<b>20.281.594</b>	<b>18.055.136</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Henlæggelser til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.....		6.734.479	18.417.252
Overført resultat.....		13.547.115	-362.116
<b>I ALT.....</b>		<b>20.281.594</b>	<b>18.055.136</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder.....		83.492.833	66.681.585
Kapitalandele i associerede virksomheder.....		0	10.121.770
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>6</b>	<b>83.492.833</b>	<b>76.803.355</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>83.492.833</b>	<b>76.803.355</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		33.377.041	43.279.872
Tilgodehavende hos associerede virksomheder.....		1.454.204	3.150.174
Udskudte skatteaktiver.....		345.072	1.080.830
Andre tilgodehavender.....		500.424	626.512
Periodeafgrænsningsposter.....		1.702.118	1.702.118
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>37.378.859</b>	<b>49.839.506</b>
Andre værdipapirer.....		8.135.355	0
<b>Værdipapirer.....</b>		<b>8.135.355</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>1.595.671</b>	<b>291.078</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>47.109.885</b>	<b>50.130.584</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>130.602.718</b>	<b>126.933.939</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		18.000.000	18.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.....		50.425.213	43.690.734
Overført overskud.....		12.410.898	-1.615.779
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>7</b>	<b>80.836.111</b>	<b>60.074.955</b>
Gæld til pengeinstitutter.....		0	145.539
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		50.192	48.109
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		28.114.530	45.324.797
Selskabsskat.....		643.082	0
Anden gæld.....		19.520.000	19.520.000
Periodeafgrænsningsposter.....		1.438.803	1.820.539
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>49.766.607</b>	<b>66.858.984</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>49.766.607</b>	<b>66.858.984</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>130.602.718</b>	<b>126.933.939</b>
Eventualposter mv.	8		

## NOTER

	2017 kr.	2016 kr.	Note
<b>Resultat af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder</b>			<b>1</b>
Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder.....	16.629.438	11.307.170	
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder.....	4.302.496	7.585.082	
	<b>20.931.934</b>	<b>18.892.252</b>	
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>2</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2016: 1)			
Løn og gager.....	100.000	100.000	
	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>3</b>
Tilknyttede virksomheder.....	633.430	92.031	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	179.187	82.927	
	<b>812.617</b>	<b>174.958</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>4</b>
Tilknyttede virksomheder.....	329.121	445.727	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	423.066	395.722	
	<b>752.187</b>	<b>841.449</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>5</b>
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	322.244	147.606	
Regulering af udskudt skat.....	-70.203	-188.123	
	<b>252.041</b>	<b>-40.517</b>	
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>			<b>6</b>
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Kapitalandele i associerede virksomheder	
Kostpris 1. januar 2017.....	33.042.621	70.000	
Afgang.....	0	-45.000	
<b>Kostpris 31. december 2017.....</b>	<b>33.042.621</b>	<b>25.000</b>	
Opskrivninger 1. januar 2017.....	33.638.964	10.051.770	
Årets opskrivninger .....	16.629.438	-25.000	
Egenkapitalbevægelser.....	181.810	0	
Andre reguleringer.....	0	-10.051.770	
<b>Opskrivninger 31. december 2017.....</b>	<b>50.450.212</b>	<b>-25.000</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017.....</b>	<b>83.492.833</b>	<b>0</b>	

## NOTER

### Note

#### Finansielle anlægsaktiver (fortsat)

6

#### Kapitalandele i dattervirksomheder (kr.)

Navn og hjemsted	Egenkapital	Årets resultat	Ejerandel
Vendia Hjørring ApS, Aalborg.....	31.738.306	1.062.607	100 %
Vendia Aalborg ApS, Aalborg.....	25.094.332	2.297.720	100 %
VP3 ApS, Aalborg.....	8.446.045	1.508.849	100 %
Danalien Aalborg ApS, Aalborg.....	15.646.190	9.176.374	100 %
VP4 ApS, Aalborg.....	2.567.960	426.799	100 %

#### Kapitalandele i associerede virksomheder (kr.)

Navn og hjemsted	Egenkapital	Årets resultat	Ejerandel
Kildeparken ApS, Aalborg.....	-158.392	-208.392	50 %

#### Egenkapital

7

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2017.....	18.000.000	43.690.734	-1.615.781	60.074.953
Andre reguleringer.....			479.564	479.564
Forslag til årets resultatdisponering.....		6.734.479	13.547.115	20.281.594
<b>Egenkapital 31. december 2017.....</b>	<b>18.000.000</b>	<b>50.425.213</b>	<b>12.410.898</b>	<b>80.836.111</b>

#### Eventualposter mv.

8

#### Eventualforpligtelser

Der er afgivet kautionforpligtelser overfor selskabets datterselskabers engagementer med pengeinstitut pr. 31. december 2017, 44.752 tkr.

Selskabet har indgået leasingaftale med en årlig ydelse på 39 tkr. Leasingkontrakten har en restløbetid på 47 mdr. med en restleasingydelse på 153 tkr.

#### Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Gjersholt ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Vendia Ejendomme A/S for 2017 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Resultatopgørelsens opstillingsform er tilpasset selskabets aktivitet som et holdingselskab.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Indtægter af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder

I moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn til bestyrelse.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, gæld og amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

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.

## BALANCEN

### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i datter- og associerede virksomheder måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i datter- og associerede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill.

Nettoopskrivning af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

Datter- og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække datter- og associerede virksomheders underbalance.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke børsnoterede værdipapirer og kapitalandele måles til kostpris.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

### 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 acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.