



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 HJØRRING APS**  
**SKIBBROGADE 3, 3., 9000 AALBORG**  
**ÅRSRAPPORT**  
**2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 24. maj 2016

---

Rasmus Haugaard

## INDHOLDSFORTEGNELSE

|   | Side  |
|---|-------|
| <b>Selskabsoplysninger</b>                  |       |
| Selskabsoplysninger.....                    | 2     |
| <b>Erklæringer</b>                          |       |
| Ledelsespåtegning.....                      | 3     |
| Den uafhængige revisors erklæringer.....    | 4     |
| <b>Ledelsesberetning</b>                    |       |
| Ledelsesberetning.....                      | 5     |
| <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b> |       |
| Anvendt regnskabspraksis.....               | 6-8   |
| Resultatopgørelse.....                      | 9     |
| Balance.....                                | 10    |
| Noter.....                                  | 11-12 |

**SELSKABSOPLYSNINGER**

|                      |  |
|----------------------|--|
| <b>Selskabet</b>     | Vendia Hjørring ApS<br>Skibbrogade 3, 3.<br>9000 Aalborg   |
|                      | CVR-nr.: 36 08 40 30<br>Stiftet: 20. august 2014<br>Hjemsted: Aalborg<br>Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| <b>Direktion</b>     | Rasmus Haugaard  |
| <b>Revision</b>      | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab<br>Visionsvej 51<br>9000 Aalborg                                    |
| <b>Pengeinstitut</b> | Nykredit Bank<br>Kalvebod Brygge 47<br>1780 København V  |

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for Vendia Hjørring ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 4. maj 2016

Direktion

---

Rasmus Haugaard

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

*Til kapitalejeren i Vendia Hjørring ApS*

### PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Vendia Hjørring ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aalborg, den 4. maj 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

John Damkier  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat før skat udgør 4.321 tkr. Resultatet er netto påvirket af dagsværdiregulering af selskabets investeringsejendomme med 2.819 tkr. og gæld vedrørende investeringsejendomme med 362 tkr.

Den gennemførte dagsværdiregulering beror i sin helhed på dagsværdiregulering af ejendommen Østergade 6A, 9800 Hjørring. Ejendommen er i 2015 ombygget fra klinik/kontor til boliger med en deraf væsentligt forøget nettleje.

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 hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Vendia Hjørring ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste 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.

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.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Optrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

### Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes væsentligste aktiviteter.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, 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

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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.

### 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.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **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 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**

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter, passiver**

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

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

|  | Note | 2015<br>kr.      | 2014<br>kr.      |
|--|------|------------------|------------------|
| <b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....                     |      | <b>2.607.521</b> | <b>1.650.170</b> |
| Personaleomkostninger.....                         | 1    | -698.736         | -28.554          |
| Af- og nedskrivninger.....                         |      | -14.843          | -7.231           |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....  |      | 2.819.410        | 0                |
| Dagsværdiregulering af gæld vedr. invest. ejd..... |      | 362.221          | -11.680          |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b> .....                        |      | <b>5.075.573</b> | <b>1.602.705</b> |
| Andre finansielle indtægter.....                   | 2    | 366.020          | 786.027          |
| Andre finansielle omkostninger.....                | 3    | -1.120.462       | -1.153.799       |
| <b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....                     |      | <b>4.321.131</b> | <b>1.234.933</b> |
| Skat af årets resultat.....                        | 4    | -961.405         | -285.734         |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b> .....                        |      | <b>3.359.726</b> | <b>949.199</b>   |
| <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>             |      |                  |                  |
| Overført resultat.....                             |      | 3.359.726        | 949.199          |
| <b>I ALT</b> .....                                 |      | <b>3.359.726</b> | <b>949.199</b>   |

## BALANCE 31. DECEMBER

| AKTIVER  | Note     | 2015<br>kr.       | 2014<br>kr.       |
|--|----------|-------------------|-------------------|
| Grunde og bygninger.....                         |          | 51.390.000        | 45.530.091        |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....     |          | 44.666            | 59.509            |
| <b>Materielle anlægsaktiver.....</b>             | <b>5</b> | <b>51.434.666</b> | <b>45.589.600</b> |
| <b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>                        |          | <b>51.434.666</b> | <b>45.589.600</b> |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser..... |          | 136.160           | 131.209           |
| Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder..... |          | 18.666.997        | 18.184.944        |
| Andre tilgodehavender.....                       |          | 0                 | 119.551           |
| Periodeafgrænsningsposter.....                   |          | 0                 | 24.836            |
| <b>Tilgodehavender.....</b>                      |          | <b>18.803.157</b> | <b>18.460.540</b> |
| Likvide beholdninger.....                        |          | 0                 | 18.878            |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>                    |          | <b>18.803.157</b> | <b>18.479.418</b> |
| <b>AKTIVER.....</b>                              |          | <b>70.237.823</b> | <b>64.069.018</b> |
| <b>PASSIVER</b>                                  |          |                   |                   |
| Selskabskapital.....                             |          | 50.000            | 50.000            |
| Overført overskud.....                           |          | 29.433.319        | 26.073.593        |
| <b>EGENKAPITAL.....</b>                          | <b>6</b> | <b>29.483.319</b> | <b>26.123.593</b> |
| Hensættelse til udskudt skat.....                |          | 4.504.423         | 3.622.108         |
| <b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>               |          | <b>4.504.423</b>  | <b>3.622.108</b>  |
| Gæld til realkreditinstitutter.....              |          | 33.495.121        | 29.829.789        |
| Banklån.....                                     |          | 0                 | 1.851.155         |
| Anden gæld.....                                  |          | 769.523           | 825.086           |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>      | <b>7</b> | <b>34.264.644</b> | <b>32.506.030</b> |
| Kortfristet del af langfristet gæld.....         | 7        | 430.347           | 55.563            |
| Gæld til pengeinstitutter.....                   |          | 179.668           | 0                 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser.....    |          | 42.880            | 129.504           |
| Gæld, tilknyttede virksomheder.....              |          | 330.936           | 150.911           |
| Selskabsskat.....                                |          | 79.090            | 113.048           |
| Anden gæld.....                                  |          | 919.750           | 1.368.261         |
| Periodeafgrænsningsposter.....                   |          | 2.766             | 0                 |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>      |          | <b>1.985.437</b>  | <b>1.817.287</b>  |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>                   |          | <b>36.250.081</b> | <b>34.323.317</b> |
| <b>PASSIVER.....</b>                             |          | <b>70.237.823</b> | <b>64.069.018</b> |
| Eventualposter mv.                               | 8        |                   |                   |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser            | 9        |                   |                   |

## NOTER

|   | 2015<br>kr.         | 2014<br>kr.                             | Note     |
|---|---------------------|---|----------|
| <b>Personaleomkostninger</b>                        |                     |   | <b>1</b> |
| Løn og gager.....                                   | 687.639             | 27.675                                  |          |
| Pensioner.....                                      | 4.620               | 879                                     |          |
| Andre personaleomkostninger.....                    | 6.477               | 0                                       |          |
|   | <b>698.736</b>      | <b>28.554</b>                           |          |
| <br>  |                     |   |          |
| <b>Andre finansielle indtægter</b>                  |                     |   | <b>2</b> |
| Tilknyttede virksomheder.....                       | 366.020             | 785.336                                 |          |
| Finansielle indtægter i øvrigt.....                 | 0                   | 691                                     |          |
|   | <b>366.020</b>      | <b>786.027</b>                          |          |
| <br>  |                     |   |          |
| <b>Andre finansielle omkostninger</b>               |                     |   | <b>3</b> |
| Tilknyttede virksomheder.....                       | 6.489               | 1.296                                   |          |
| Finansielle omkostninger i øvrigt.....              | 1.113.973           | 1.152.503                               |          |
|   | <b>1.120.462</b>    | <b>1.153.799</b>                        |          |
| <br>  |                     |   |          |
| <b>Skat af årets resultat</b>                       |                     |   | <b>4</b> |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst..... | 79.090              | 113.048                                 |          |
| Regulering skat vedrørende tidligere år.....        | 10.762              | 0                                       |          |
| Regulering af udskudt skat.....                     | 871.553             | 172.686                                 |          |
|   | <b>961.405</b>      | <b>285.734</b>                          |          |
| <br>  |                     |   |          |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>                     |                     |   | <b>5</b> |
|   | Grunde og bygninger | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar |          |
| Kostpris 1. januar 2015.....                        | 33.325.122          | 74.215                                  |          |
| Tilgang.....  | 3.040.499           | 0                                       |          |
| Afgang.....   | 0                   | 0                                       |          |
| <b>Kostpris 31. december 2015.....</b>              | <b>36.365.621</b>   | <b>74.215</b>                           |          |
| <br>  |                     |   |          |
| Opskrivninger 1. januar 2015.....                   | 12.204.968          | 0                                       |          |
| Årets opskrivninger.....                            | 2.819.411           | 0                                       |          |
| <b>Opskrivninger 31. december 2015.....</b>         | <b>15.024.379</b>   | <b>0</b>                                |          |
| <br>  |                     |   |          |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2015.....           | 0                   | 14.706                                  |          |
| Årets afskrivninger.....                            | 0                   | 14.843                                  |          |
| <b>Af- og nedskrivninger 31. december 2015.....</b> | <b>0</b>            | <b>29.549</b>                           |          |
| <br>  |                     |   |          |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....</b> | <b>51.390.000</b>   | <b>44.666</b>                           |          |

## NOTER

|                    |             |
|--------------------|-------------|
|                    | <b>Note</b> |
| <b>Egenkapital</b> | <b>6</b>    |

|  | Selskabs-<br>kapital | Overført<br>overskud | I alt             |
|--|----------------------|----------------------|-------------------|
| Egenkapital 1. januar 2015.....            | 50.000               | 26.073.593           | 26.123.593        |
| Forslag til årets resultatdisponering..... |                      | 3.359.726            | 3.359.726         |
| <b>Egenkapital 31. december 2015.....</b>  | <b>50.000</b>        | <b>29.433.319</b>    | <b>29.483.319</b> |

Der er foretaget ændring af virksomhedskapitalen i forbindelse med fusionen pr. 1/1-2014.

|  |          |
|--|----------|
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b> | <b>7</b> |
|--|----------|

|                                   | 1/1 2015<br>gæld i alt | 31/12 2015<br>gæld i alt | Afdrag<br>næste år | Restgæld<br>efter 5 år |
|-----------------------------------|------------------------|--------------------------|--------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter... | 29.829.789             | 33.869.905               | 374.784            | 32.346.526             |
| Banklån.....                      | 1.851.155              | 0                        | 0                  | 0                      |
| Anden gæld.....                   | 880.649                | 825.086                  | 55.563             | 547.271                |
|                                   | <b>32.561.593</b>      | <b>34.694.991</b>        | <b>430.347</b>     | <b>32.893.797</b>      |

|                           |          |
|---------------------------|----------|
| <b>Eventualposter mv.</b> | <b>8</b> |
|---------------------------|----------|

### *Hæftelse i sambeskatningen*

Selskabet hæfter solidarisk med modervirksomheden Gjersholt ApS for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat samt for fællesregistrering af moms.

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

|  |          |
|--|----------|
| <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b> | <b>9</b> |
|--|----------|

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerantebreve samlet nom. 2.506 tkr. i ejendomme.

Der er stillet sikkerhed i skadeløshedsbrev på 3.300 tkr. for alt mellemværende med pengeinstitut for Vendia Hjørring ApS.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 51.390 tkr.