



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

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Vendia Aalborg ApS Skibbrogade 3, 3. 9000 Aalborg
	CVR-nr.: 36 49 69 32
	Stiftet: 15. december 2014
	Hjemsted: Aalborg
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Rasmus Haugaard
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
Pengeinstitut	Nykredit Bank Kalvebod Brygge 47 1780 København V

LEDELSESPÅTEGNING

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

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Vendia Aalborg 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 6.596 tkr. Resultatet er netto påvirket af dagsværdiregulering af selskabets investeringsejendomme med 2.983 tkr. og gæld vedrørende investeringsejendomme med 424 tkr.

Af den gennemførte dagsværdiregulering hidrører 2.500 tkr. fra ejendommen Søndergade 43, 9000 Aalborg, idet ejendommen er solgt efter statusdagen og som sådan regnskabsmæssigt opskrevet til købesummen.

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 Aalborg 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.

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.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

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 anskaffessummen 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.

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.

ANVENDT REGSKABSPRAKSIS

Periodeafgrænsningsposter, passiver

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2015 kr.	2014 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		5.153.490	5.008.900
Tab ved salg af ejendomme.....		-774.735	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		2.983.372	1.473.759
Dagsværdiregulering af gæld vedr. invest. ejd.....		424.184	-2.276.791
DRIFTSRESULTAT		7.786.311	4.205.868
Andre finansielle indtægter.....	1	4.882	2.095
Andre finansielle omkostninger.....	2	-1.195.567	-1.585.526
RESULTAT FØR SKAT		6.595.626	2.622.437
Skat af årets resultat.....	3	-1.504.971	-601.200
ÅRETS RESULTAT		5.090.655	2.021.237
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		5.090.655	2.021.237
I ALT		5.090.655	2.021.237

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger.....		85.720.000	88.700.000
Materielle anlægsaktiver.....	4	85.720.000	88.700.000
ANLÆGSAKTIVER.....		85.720.000	88.700.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		22.661	214.280
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		2.186.036	27.212
Andre tilgodehavender.....		232.452	477.307
Periodeafgrænsningsposter.....		30.115	47.288
Tilgodehavender.....		2.471.264	766.087
Likvide beholdninger.....		523.304	11.305
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		2.994.568	777.392
AKTIVER.....		88.714.568	89.477.392
PASSIVER			
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Overført overskud.....		20.055.281	14.964.626
EGENKAPITAL.....	5	20.105.281	15.014.626
Hensættelse til udskudt skat.....		3.933.660	3.273.961
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		3.933.660	3.273.961
Gæld til realkreditinstitutter.....		52.696.931	55.926.775
Banklån.....		4.641.577	5.119.274
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	57.338.508	61.046.049
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	717.616	817.668
Gæld til pengeinstitutter.....		52.831	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		122.930	298.867
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		1.557.879	4.846.424
Selskabsskat.....		845.272	525.715
Anden gæld.....		4.027.026	3.654.082
Periodeafgrænsningsposter.....		13.565	0
Kortfristede gældsforpligtelser.....		7.337.119	10.142.756
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		64.675.627	71.188.805
PASSIVER.....		88.714.568	89.477.392
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

NOTER

	2015 kr.	2014 kr.	Note
Andre finansielle indtægter			1
Tilknyttede virksomheder.....	4.824	0	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	57	2.097	
	4.881	2.097	
 Andre finansielle omkostninger			 2
Tilknyttede virksomheder.....	30.547	240.789	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	1.165.020	1.344.737	
	1.195.567	1.585.526	
 Skat af årets resultat			 3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	845.272	525.715	
Regulering af udskudt skat.....	659.699	75.485	
	1.504.971	601.200	
 Materielle anlægsaktiver			 4
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2015.....		78.310.361	
Tilgang.....		800.348	
Afgang.....		-5.504.358	
Kostpris 31. december 2015.....		73.606.351	
Opskrivninger 1. januar 2015.....		10.389.639	
Opskrivninger solgte aktiver.....		-1.259.207	
Årets opskrivninger.....		2.983.217	
Opskrivninger 31. december 2015.....		12.113.649	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....		85.720.000	
 Egenkapital			 5
	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2015.....	50.000	14.964.626	15.014.626
Forslag til årets resultatdisponering.....		5.090.655	5.090.655
Egenkapital 31. december 2015.....	50.000	20.055.281	20.105.281

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

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					6
	1/1 2015 gæld i alt	31/12 2015 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	
Gæld til realkreditinstitutter...	55.926.775	53.414.547	717.616	52.870.759	
Banklån.....	5.119.274	4.641.577	0	0	
	61.046.049	58.056.124	717.616	52.870.759	

Eventualposter mv.

7

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 administrationselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

8

Prioritetsgæld er sikret ved ejerpantebrev i ejendomme. Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev samlet nom. 10.820 tkr. i ejendomme.

Der er stillet sikkerhed i ejerpantebrev i en af ovennævnte ejendomme på 2.506 tkr. for alt mellemværende med pengeinstitut for Vendia Ejendomme ApS, Vendia Hjørring ApS og Vendia Aalborg ApS.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 85.720 tkr.