



RR REVISION
BENNY JAKOBSEN

Boligselskabet Vendia ApS

Høgesangervej 14

9800 Hjørring

CVR nr. 37 26 89 25

Årsrapport
1/5 2017 – 30/4 2018
(2. regnskabsår)

Dette regnskab er opstillet af revisor uden revision eller review

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 30/9 2018

Anders Lund Nicolaisen
dirigent

REGISTREREDE REVISORER

MEMBER OF
DANSKE REVISORER

FSR*



Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning.....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab.....	4
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis.....	7
Resultatopgørelse 1. maj - 30. april	10
Balance 30. april	11
Noter til årsrapporten	13



Ledespåtegning

Direktionen har behandlet og godkendt årsrapporten for 2017/18 for Boligselskabet Vendia ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt eventuelle yderligere krav i vedtægter eller aftale. Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver en passende præsentation og et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver, finansielle stilling og resultatet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg bekræfter at de underliggende regnskabsdata er nøjagtige og fuldstændige, og at jeg har givet alle oplysninger om alle væsentlige og relevante forhold til revisor.

Ledelsen har vedtaget at årsrapporten for det kommende år ikke skal revideres.

Ledelsen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Hjørring, den 30/ 9 2018

Direktion:

Anders Lund Nicolaisen



Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Boligselskabet Vendia ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Boligselskabet Vendia ApS for regnskabsåret 1. maj 2017 - 30. april 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisorer's Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hjørring, den 30/9 2018

RR REVISION

BENNY JAKOBSEN

CVR NR. 73 95 34 13

mne5783

Benny Jakobsen

registreret revisor

medlem af FSR – danske revisorer



Selskabsoplysninger

Selskabet:

Boligselskabet Vendia ApS
Høgesangervej 14
9800 Hjørring

CVR nr. 37 26 89 25

Regnskabsår: 1. maj – 30. april

Hjemsted:

Hjørring Kommune

Direktion:

Anders Lund Nicolaisen



Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i besiddelse af kapitalandele i andre selskaber, samt drive boligselskab.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Der forventes fastholdelse af virksomhedens aktivitetsniveau samt en forbedret indtjening herpå.

Usædvanlige forhold og eventuel usikkerhed ved indregning

Der er ikke specielle usikkerheder i årsrapporten.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets økonomiske stilling.

Forventet udvikling

Selskabet forventer fremtidig positiv udvikling.



Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for klasse B-virksomheder med enkelte tilvalg af reglerne for klasse C-virksomheder.

Ved regnskabsaflæggelsen er anvendt følgende regnskabspraksis:

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 årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Anvendte undtagelsesbestemmelser

Den eksterne årsrapport er udarbejdet i sammendraget form, og visse oplysninger er udeladt i overensstemmelse med årsregnskabslovens regler.

Resultatopgørelse

Bruttoresultat

Nettoomsætningen er sammendraget med omkostninger i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 32.

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.

En udskudt skatteforpligtelse afsættes i passiver under hensættelser mens et udskudt skatteaktiv oplyses i note.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet.



Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Anlægsaktiver

Grunde og bygninger

Grunde og bygninger måles til anskaffelsessum tillagt handelsomkostninger med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivninger

Bygninger afskrives lineært. Afskrivningerne er baseret på en vurdering af de enkeltes aktivers driftsøkonomiske levetider, og afskrives således:

Bygninger (restværdi kr. 18.000.000) 30 år

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Aktiver med en kostpris pr. enhed under den skattemæssige beløbsgrænse for småaktiver indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Omsætningsaktiver

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab på baggrund af en individuel vurdering.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnes under aktiver og omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital – udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.



Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Gæld

Prioritetsgæld måles til "amortiseret kostpris", der for kontantlån svarer til restgæld. For obligationslån svarer "amortiseret kostpris" til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med over afdragstiden foretaget lineær afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er indregnet til dagsværdi, der for de øvrige gældsposter svarer til nominel værdi.

Gæld måles til nominel restgæld. Hvis låneoptagelsen er forbundet med væsentlige kurstab eller kursgevinster, måles gælden til amortiseret kostpris.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtig indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte a'contoskatter.

Udskudt skat måles 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 denne udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.



Resultatopgørelse 1. maj – 30. april

	Note	2017/18	1/12 2015 – 30/4 2017
Bruttoresultat		1.119.074	1.695.584
Løn og personaleomkostninger	1	(48.651)	(24.439)
Resultat før afskrivninger		1.070.423	1.671.145
Afskrivninger.....	2	(155.549)	(105.860)
Resultat før finansielle poster		914.874	1.565.285
Finansielle indtægter	3	0	2.095
Finansielle omkostninger	4	(741.602)	(1.067.861)
Resultat før skat		173.272	499.519
Årets skat	5	(14.766)	(134.900)
Årets resultat		158.506	364.619
Forslag til resultatdisponering			
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	300.000
Overført til næste år		158.506	64.619
I alt		158.506	364.619



Balance 30. april

	Note	2018	2017
Aktiver			
Grunde og bygninger.....		22.357.843	22.500.000
Materielle anlægsaktiver i alt.....		22.357.843	22.500.000
Anlægsaktiver i alt.....		22.357.843	22.500.000
Tilgodehavender tilknyttede selskaber.....		0	43.096
Andre tilgodehavender		8.818	8.818
Periodeafgrænsningsposter.....		15.401	15.124
Tilgodehavender i alt.....		24.219	67.038
Likvide beholdninger i alt.....		371.028	597.534
Omsætningsaktiver i alt.....		395.247	664.572
Aktiver i alt		22.753.090	23.164.572



Balance 30. april

	Note	2018	2017
Passiver			
Selskabskapital		50.000	50.000
Opskrivningshænlægelse.....		1.841.956	2.419.382
Overført resultat		21.306	64.619
Forslag til udbytte for regnskabsåret.....		0	300.000
Egenkapital i alt.....	6	1.913.262	2.834.001
Hensættelser udskudt skat		514.522	700
Hensatte forpligtelser i alt	8	514.522	700
Prioritetsgæld.....		13.021.686	13.326.242
Kreditinstitut.....		6.110.000	6.110.000
Selskabsskat.....		15.466	134.200
Langfristede gældsforpligtelser i alt.....	7	19.147.152	19.570.442
Kortfristet del af langfristet gæld		305.742	296.339
Deposita.....		389.301	390.302
Leverandører af varer og tjenesteydelser		38.203	20.089
Gæld virksomhedsdeltager og ledelse.....		3.324	2.099
Anden kortfristet gæld.....		50.015	50.600
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		391.569	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt.....		1.178.154	759.429
Gældsforpligtelser i alt.....		20.325.306	20.329.871
Passiver i alt		22.753.090	23.164.572
Eventualforpligtelser	8		
Sikkerhedsstillelser.....	9		



Noter til årsrapporten

1	Løn og personaleomkostninger	2017/18	2015/17
	Løn.....	47.580	12.240
	Sociale omkostninger.....	1.071	12.199
		48.651	24.439
	Antal ansatte i gennemsnit.....	1	1
2	Afskrivninger	2017/18	2015/17
	Ejendom.....	155.549	105.860
		155.549	105.860
3	Finansielle indtægter	2017/18	2015/17
	Mellemregning anpartshaver.....	0	(2.095)
		0	(2.095)
4	Finansielle omkostninger	2017/18	2015/17
	Prioritetsrenter.....	501.367	629.148
	Gebyr.....	0	1.600
	Garantiprovision.....	0	6.885
	Renteudgifter pengeinstitut.....	183.300	355.603
	Kreditorer.....	2.280	1.329
	Mellemregning.....	8.238	67
	Låneomkostninger.....	1.185	25.065
	Ej fradragsberettigede renter.....	227	1.964
	Periodisering renter.....	45.005	46.200
		741.602	1.067.861



Noter til årsrapporten

5	Årets skat	2017/18	2015/17
	Årets aktuelle skat.....	15.466	134.200
	Regulering udskudt skat	(700)	700
		<u>14.766</u>	<u>134.900</u>

Noter til årsrapporten

6 Egenkapital	Selskabskapital	Opskrivnings- hænlægelse	Overført resultat	Forslag til udbytte	I alt
Saldo primo	50.000	2.419.382	64.619	300.000	2.834.001
Korrektion primo	0	(532.264)	(264.723)	0	(796.987)
Årets regulering	0	(45.162)	62.904	0	17.742
Betalt udbytte	0	0	0	(300.000)	(300.000)
Forslag til årets resultatdisponering	0	0	158.506	0	158.506
Egenkapital ultimo	50.000	1.841.956	21.306	0	1.913.262

Der er ikke sket ændringer i selskabskapitalen siden stiftelsen.





Noter til årsrapporten

7	Langfristede gældsforpligtelser	Restgæld 30.04.2018	Afdrag næste år	Restgæld efter 1 år	Restgæld efter 5 år
	Prioritetsgæld	13.327.428	305.742	13.021.686	11.752.631
	Kreditinstitut	6.110.000	0	6.110.000	6.110.000
	Anden gæld	15.466	0	15.466	0
		19.452.894	305.742	19.147.152	17.862.631

8 Eventualforpligtelser

Virksomheden har, udover almindelige leverandørgarantier ingen kautions- eller garantiforpligtelser.

Den i virksomheden påhvilende udskudt skat udgør kr. 514.522 som vedrører større skattemæssige afskrivninger end de i årsrapporten foretagne.

Koncernens danske selskaber hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytter, rente og royalties indenfor sambeskatningskredsen. Den samlede skyldige selskabsskat fremgår af årsrapporten for Lund Nicolaisen Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

9 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut kr. 14.000.000 er der givet pant i grunde og bygninger (regnskabsmæssig værdi pr. 30.04.2018 kr. 22.357.843)

Til sikkerhed for selskabets engagement med pengeinstitut deponeret følgende sikkerhed:

Kr. 13.000.000 ejerpantebrev med sekundær pant i Vendiavej 9 - 29
(regnskabsmæssig værdi pr. 30.04.2018 kr. 22.357.843)