

Vendia Hjørring (Jernbanegade 10) ApS
CVR-nr. 20229772

Årsrapport 2012

Godkendt på selskabets generalforsamling den 31.05.2013.

Dirigent

Navn: Rasmus Haugaard

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2012	9
Balance pr. 31.12.2012	10
Egenkapitalopgørelse for 2012	12
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Vendia Hjørring (Jernbanegade 10) ApS
Toldbod Plads 2
9000 Aalborg

CVR-nr.: 20229772

Hjemsted: Aalborg

Regnskabsår: 01.01.2012 - 31.12.2012

Direktion

Rasmus Haugaard, Direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Gøteborgvej 18
9200 Aalborg SV

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012 for Vendia Hjørring (Jernbanegade 10) 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. 31.12.2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 24.05.2013

Direktion

Rasmus Haugaard
Direktør

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Vendia Hjørring (Jernbanegade 10) ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Vendia Hjørring (Jernbanegade 10) ApS for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 for 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. 31.12.2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tilføjelse til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aalborg, den 24.05.2013

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Thomas Skovsgaard
statsautoriseret revisor

René Winther Pedersen
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat før skat, der udgør ÷1.013 t.kr., er påvirket af en nedskrivning af selskabets ejendom med 1,4 mio. kr.

Selskabet har i 2012 modtaget skattefri tilskud fra moderselskab på 6,5 mio. kr.

Årets resultat efter skat udgør ÷759 t.kr., og egenkapitalen udgør 9.989 t.kr. pr. 31.12.2012.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets ejendom er indregnet til markedsværdi på grundlag af en vurderingsrapport fra sagkyndig vurderingsmand. Vurderingen er foretaget til en forventet kapitalværdi med udgangspunkt i driftsbudget for ejendommen og et vurderet afkastkrav. I den udstrækning markedsrenter, investors afkastkrav eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi ændre sig tilsvarende.

Som følge af et fortsat usikkert ejendomsmarked præget af forholdsvis få handler, knytter der sig en generel usikkerhed til værdiansættelse af ejendomme.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter årets lejeindtægter.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser såsom gæld til realkreditinstitutter og bankgæld til dagsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder gevinster ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger og omkostninger til ejendommens drift mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 sambeskattet med alle danske koncernvirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Anvendt regnskabspraksis

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klarlægning af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt af en uafhængig vurderingsmand på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre finansielle anlægsaktiver omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til kursværdi på statusdagen under henvisning til den anvendte regnskabspraksis for investeringsejendomme.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse for 2012

	<u>Note</u>	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 t.kr.</u>
Bruttofortjeneste		832.081	782
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(1.400.000)	(500)
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		(122.080)	(17)
Personaleomkostninger	1	(385.811)	(506)
Af- og nedskrivninger	2	(575)	0
Driftsresultat		(1.076.385)	(241)
Andre finansielle indtægter	3	315.337	20
Andre finansielle omkostninger	4	(251.858)	(294)
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		(1.012.906)	(515)
Skat af ordinært resultat	5	253.550	123
Årets resultat		(759.356)	(392)
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(759.356)	(392)
		(759.356)	(392)

Balance pr. 31.12.2012

	<u>Note</u>	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 t.kr.</u>
Investeringsejendomme		17.000.000	18.400
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		33.925	0
Materielle anlægsaktiver	6	<u>17.033.925</u>	<u>18.400</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele		0	357
Finansielle anlægsaktiver	7	<u>0</u>	<u>357</u>
Anlægsaktiver		<u>17.033.925</u>	<u>18.757</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	17
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		6.646.310	69
Andre tilgodehavender		28.743	20
Periodeafgrænsningsposter		0	4
Tilgodehavender		<u>6.675.053</u>	<u>110</u>
Likvide beholdninger		<u>90.637</u>	<u>22</u>
Omsætningsaktiver		<u>6.765.690</u>	<u>132</u>
Aktiver		<u>23.799.615</u>	<u>18.889</u>

Balance pr. 31.12.2012

	<u>Note</u>	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	8	125.000	125
Overført overskud eller underskud		9.864.389	4.124
Egenkapital		9.989.389	4.249
Udskudt skat	9	1.898.305	2.121
Hensatte forpligtelser		1.898.305	2.121
Gæld til realkreditinstitutter		10.214.655	11.813
Langfristede gældsforpligtelser	10	10.214.655	11.813
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.376.916	309
Anden gæld		320.350	397
Kortfristede gældsforpligtelser		1.697.266	706
Gældsforpligtelser		11.911.921	12.519
Passiver		23.799.615	18.889
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		

Egenkapitalopgørelse for 2012

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	4.123.745	4.248.745
Øvrige egenkapitalposter	0	6.500.000	6.500.000
Årets resultat	0	(759.356)	(759.356)
Egenkapital ultimo	125.000	9.864.389	9.989.389

Noter

	<u>2012</u> kr.	<u>2011</u> t.kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og løn	378.403	499
Andre omkostninger til social sikring	7.408	7
	<u>385.811</u>	<u>506</u>
	<u>2012</u> kr.	<u>2011</u> t.kr.
2. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	575	0
	<u>575</u>	<u>0</u>
	<u>2012</u> kr.	<u>2011</u> t.kr.
3. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	310.582	0
Renteindtægter i øvrigt	1.395	9
Dagsværdireguleringer	3.360	11
	<u>315.337</u>	<u>20</u>
	<u>2012</u> kr.	<u>2011</u> t.kr.
4. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	60.417	0
Renteomkostninger i øvrigt	189.847	294
Dagsværdireguleringer	1.594	0
	<u>251.858</u>	<u>294</u>
	<u>2012</u> kr.	<u>2011</u> t.kr.
5. Skat af ordinært resultat		
Ændring af udskudt skat	(253.550)	(123)
	<u>(253.550)</u>	<u>(123)</u>

Noter

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
6. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	10.552.308	0
Tilgange	0	34.500
Kostpris ultimo	10.552.308	34.500
Opskrivninger primo	7.847.692	0
Årets opskrivninger	(1.400.000)	0
Opskrivninger ultimo	6.447.692	0
Årets afskrivninger	0	(575)
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(575)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	17.000.000	33.925

Selskabets ejendom er indregnet til markedsværdi på grundlag af en vurderingsrapport fra sagkyndig vurderingsmand. Vurderingen er foretaget til en forventet kapitalværdi med udgangspunkt i driftsbudget for ejendommen og et vurderet afkastkrav. I den udstrækning markedsrenter, investors afkastkrav eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi ændre sig tilsvarende.

Som følge af et fortsat usikkert ejendomsmarked præget af forholdsvis få handler, knytter der sig en generel usikkerhed til værdiansættelse af ejendomme.

	Andre vær- dipapirer og kapitalandele kr.
7. Finansielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	346.027
Afgange	(346.027)
Kostpris ultimo	0
Opskrivninger primo	9.921
Tilbageførsel ved afgange	(9.921)
Opskrivninger ultimo	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0

Noter

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi kr.</u>	<u>Nominal værdi kr.</u>
8. Virksomhedskapital			
Anparter	125	1.000,00	125.000
	<u>125</u>		<u>125.000</u>

Anparterne er ikke opdelt i klasser.

	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 t.kr.</u>
9. Udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	2.266.588	2.565
Gældsforpligtelser	(13.948)	14
Fremførbare skattemæssige underskud	(354.335)	(458)
	<u>1.898.305</u>	<u>2.121</u>

10. Langfristede gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitutter	<u>9.989.882</u>
	<u>9.989.882</u>

**Restgæld
efter 5 år
2012
kr.**

11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 17.000 t. kr.

Sikkerhedsstillelser over for dattervirksomheder og tilknyttede virksomheder

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Vendia Property Invest A/S som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med 1. juli 2012 for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.