

Vendia Hjørring (Østergade 14) ApS
CVR-nr. 29243778

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 (Østergade 14) ApS
Toldbod Plads 2
9000 Aalborg

CVR-nr.: 29243778

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 (Østergade 14) 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 (Østergade 14) ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Vendia Hjørring (Østergade 14) 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 til-læg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnska-bet.

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 566 t.kr., er ikke påvirket af op- eller nedskrivning af selskabets ejendom.

Der er i 2012 modtaget skattefri tilskud fra moderselskab på 5,9 mio. kr.

Årets resultat efter skat udgør 425 t.kr., og egenkapitalen udgør 10.031 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. Materielle og immaterielle anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

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

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter årets lejeindtægter.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

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

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

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Resultatopgørelse for 2012

	<u>Note</u>	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 t.kr.</u>
Bruttofortjeneste		666.843	716
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(86.600)	(506)
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		<u>(101.033)</u>	<u>(14)</u>
Driftsresultat		479.210	196
Andre finansielle indtægter	1	322.596	17
Andre finansielle omkostninger	2	<u>(235.489)</u>	<u>(267)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		566.317	(54)
Skat af ordinært resultat	3	<u>(141.579)</u>	<u>(25)</u>
Årets resultat		<u>424.738</u>	<u>(79)</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>424.738</u>	<u>(79)</u>
		<u>424.738</u>	<u>(79)</u>

Balance pr. 31.12.2012

	<u>Note</u>	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 t.kr.</u>
Investeringsejendomme		15.000.000	15.000
Materielle anlægsaktiver	4	<u>15.000.000</u>	<u>15.000</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele		0	332
Finansielle anlægsaktiver	5	<u>0</u>	<u>332</u>
Anlægsaktiver		<u>15.000.000</u>	<u>15.332</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		6.749.779	442
Andre tilgodehavender		32.760	23
Periodeafgrænsningsposter		0	4
Tilgodehavender		<u>6.782.539</u>	<u>469</u>
Likvide beholdninger		<u>223.277</u>	<u>49</u>
Omsætningsaktiver		<u>7.005.816</u>	<u>518</u>
Aktiver		<u>22.005.816</u>	<u>15.850</u>

Balance pr. 31.12.2012

	<u>Note</u>	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	6	125.000	125
Overført overskud eller underskud		9.905.825	3.582
Egenkapital		10.030.825	3.707
Udskudt skat	7	1.143.757	1.016
Hensatte forpligtelser		1.143.757	1.016
Gæld til realkreditinstitutter		8.248.608	9.750
Kreditinstitutter i øvrigt		934.844	988
Langfristede gældsforpligtelser	8	9.183.452	10.738
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	52.862	52
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.219.938	0
Skyldig selskabsskat		13.850	0
Anden gæld		361.132	337
Kortfristede gældsforpligtelser		1.647.782	389
Gældsforpligtelser		10.831.234	11.127
Passiver		22.005.816	15.850
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitalopgørelse for 2012

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	3.581.087	3.706.087
Øvrige egenkapitalposter	0	5.900.000	5.900.000
Årets resultat	0	424.738	424.738
Egenkapital ultimo	125.000	9.905.825	10.030.825

Noter

	<u>2012</u> kr.	<u>2011</u> t.kr.
1. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	318.217	0
Renteindtægter i øvrigt	1.314	7
Dagsværdireguleringer	3.065	10
	<u>322.596</u>	<u>17</u>
	<u>2012</u> kr.	<u>2011</u> t.kr.
2. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	54.646	0
Renteomkostninger i øvrigt	179.260	264
Valutakursreguleringer	1.482	0
Øvrige finansielle omkostninger	101	3
	<u>235.489</u>	<u>267</u>
	<u>2012</u> kr.	<u>2011</u> t.kr.
3. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	13.850	0
Ændring af udskudt skat	127.729	25
	<u>141.579</u>	<u>25</u>
		<u>Investerings- ejendomme</u> kr.
4. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		11.095.380
Tilgange		86.600
Kostpris ultimo		<u>11.181.980</u>
Opskrivninger primo		3.904.620
Årets opskrivninger		(86.600)
Opskrivninger ultimo		<u>3.818.020</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>15.000.000</u>

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 ejen-

Noter

dommen 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.
5. Finansielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		320.125
Afgange		(320.125)
Kostpris ultimo		0
Opskrivninger primo		9.054
Tilbageførsel ved afgang		(9.054)
Opskrivninger ultimo		0
Regnskabsmæssig værdi ultimo		0
	Antal	Pålydende værdi kr.
6. Virksomhedskapital		
Anparter	125	1.000,00
	125	125.000

Anparterne er ikke opdelt i klasser.

	2012 kr.	2011 t.kr.
7. Udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	1.397.472	1.335
Gældsforpligtelser	(19.182)	6
Fremførbare skattemæssige underskud	(234.533)	(325)
	1.143.757	1.016

Noter

	Forfald inden 12 måneder 2011 t.kr.	Forfald inden 12 måneder 2012 kr.	Forfald efter 12 måneder 2012 kr.	Restgæld efter 5 år 2012 kr.
8. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	0	0	8.248.608	8.067.098
Kreditinstitutter i øvrigt	52	52.862	934.844	709.718
	52	52.862	9.183.452	8.776.816

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendom.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter i øvrigt er deponeret ejer pantebrev nom. 1.623 t.kr. i ejendom.

Til sikkerhed for bankgæld i moderselskab er deponeret skadesløsbrev nom. 3.300 t.kr. i ejendom.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsat ejendom udgør 15 mio. 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.