

# **EJENDOMSSELSKABET VENDEL-BO AF 1/1 1984 ApS**

Henri Nathansens Vej 9, 9800 Hjørring  
CVR-nr. 73 77 27 10

## **Årsrapport for 2023**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 26.06.24

Christian Harpøth Thomsen  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 18

---

---

**Selskabet**

---

EJENDOMSSELSKABET VENDEL-BO AF 1/1 1984 ApS  
Henri Nathansens Vej 9  
9800 Hjørring  
Hjemsted: Hjørring  
CVR-nr.: 73 77 27 10  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Christian Harpøth Thomsen

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Pengeinstitut**

---

Sparekassen Danmark

---

**Modervirksomhed**

---

Vendel-bo Holding af 2021 ApS, 9800 Hjørring

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 for EJENDOMSSELSKABET VENDEL-BO AF 1/1 1984 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.23 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hjørring, den 24. juni 2024

**Direktionen**

Christian Harpøth Thomsen

## Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

### Til den daglige ledelse i EJENDOMSSELSKABET VENDEL-BO AF 1/1 1984 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for EJENDOMSSELSKABET VENDEL-BO AF 1/1 1984 ApS for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hjørring, den 24. juni 2024

#### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Dan Visti Abildgaard

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne48487

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i at udleje fast ejendom, drive handel og finansiering.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.23 - 31.12.23 udviser et resultat på DKK 779.851 mod DKK 631.349 for tiden 01.01.22 - 31.12.22. Balancen viser en egenkapital på DKK 10.647.210.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

### **Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

## Resultatopgørelse

Note		2023 DKK	2022 DKK
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>751.375</b>	<b>772.709</b>
1	Personaleomkostninger	-21.795	-4.029
	<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>	<b>729.580</b>	<b>768.680</b>
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-133.136	-128.463
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>596.444</b>	<b>640.217</b>
2	Finansielle indtægter	774.397	490.606
	Finansielle omkostninger	-346.147	-286.199
	<b>Resultat før skat</b>	<b>1.024.694</b>	<b>844.624</b>
	Skat af årets resultat	-244.843	-213.275
	<b>Årets resultat</b>	<b>779.851</b>	<b>631.349</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	1.300.000	0
	Overført resultat	-520.149	631.349
	<b>I alt</b>	<b>779.851</b>	<b>631.349</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.23	31.12.22
		DKK	DKK
Note			
	Grunde og bygninger	13.555.890	11.574.321
3	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>13.555.890</b>	<b>11.574.321</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>13.555.890</b>	<b>11.574.321</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	38.225	32.178
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	13.372.825	12.739.229
	Andre tilgodehavender	8.969	0
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>13.420.019</b>	<b>12.771.407</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>2.022</b>	<b>1.772</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>13.422.041</b>	<b>12.773.179</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>26.977.931</b>	<b>24.347.500</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.23	31.12.22
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	300.000	300.000
	Overført resultat	9.047.210	9.567.359
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	1.300.000	0
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>10.647.210</b>	<b>9.867.359</b>
	Hensættelser til udskudt skat	1.227.297	1.234.244
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>1.227.297</b>	<b>1.234.244</b>
4	Gæld til realkreditinstitutter	12.594.831	11.240.138
4	Gæld til øvrige kreditinstitutter	962.269	956.084
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>13.557.100</b>	<b>12.196.222</b>
4	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	391.500	406.283
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	320.912	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	136.476	30.000
	Deposita	430.000	343.800
	Selskabsskat	251.790	212.806
	Anden gæld	15.646	56.786
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.546.324</b>	<b>1.049.675</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>15.103.424</b>	<b>13.245.897</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>26.977.931</b>	<b>24.347.500</b>

5 Eventualforpligtelser

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsåret
Egenkapitalopgørelse for 01.01.23 - 31.12.23			
Saldo pr. 01.01.23	300.000	9.567.359	0
Forslag til resultatdisponering	0	-520.149	1.300.000
Saldo pr. 31.12.23	300.000	9.047.210	1.300.000

	2023	2022
	DKK	DKK

### 1. Personaleomkostninger

Lønninger	21.485	3.512
Andre omkostninger til social sikring	310	517
I alt	21.795	4.029

Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	1	1
--	---	---

### 2. Finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	774.145	490.606
Renteindtægter fra kapitalinteresser	247	0
Renteindtægter i øvrigt	5	0
Øvrige finansielle indtægter	252	0
I alt	774.397	490.606

**3. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Grunde og bygninger
Kostpris pr. 01.01.23	7.021.034
Tilgang i året	2.114.705
Afgang i året	-21.009
Kostpris pr. 31.12.23	9.114.730
Opskrivninger pr. 01.01.23	6.253.780
Opskrivninger pr. 31.12.23	6.253.780
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.23	-1.700.493
Afskrivninger i året	-133.136
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	21.009
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.23	-1.812.620
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.23	13.555.890
Regnskabsmæssig værdi i balancen, såfremt opskrivning til dagsværdi ikke havde været foretaget pr. 31.12.23	5.867.964

**4. Langfristede gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.23	Gæld i alt 31.12.22
Gæld til realkreditinstitutter	366.000	11.341.000	12.960.831	11.589.570
Gæld til øvrige kreditinstitutter	25.500	874.500	987.769	1.012.935
I alt	391.500	12.215.500	13.948.600	12.602.505

## 5. Eventualforpligtelser

### *Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter forholdsmæssigt for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af den ultimative modervirksomhed.

## 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 12.961 er der givet pant i grunde og bygninge, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 13.556.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på i alt t.DKK 1.100, der giver pant i grunde og bygninger Danmarksgade 4 og Toftegade 20 9800 Hjørring med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 4.120. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitut.

## 7. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående 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.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

**7. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

**Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

**Af- og nedskrivninger**

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi DKK
Bygninger	20-99	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	0

Grunde afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

**Andre finansielle poster**

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver omfatter grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Kostprisen for et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

### Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

### Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.