

EJENDOMSSELSKABET VENDEL-BO AF 1/1 1984 ApS

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

Årsrapport for 2024

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 26.06.25

Christian Harpøth Thomsen
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Resultatopgørelse	6
Balance	7 - 8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10 - 17

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
Godkendt Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 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. 31.12.24 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hjørring, den 22. juni 2025

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 01.01.24 - 31.12.24 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder oplysning om 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 22. juni 2025

Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Dan Visti Abildgaard

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne48487

Resultatopgørelse

Note		2024 DKK	2023 DKK
	Bruttofortjeneste	1.114.332	751.375
2	Personaleomkostninger	0	-21.795
	Resultat før af- og nedskrivninger	1.114.332	729.580
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-143.901	-133.136
	Resultat af primær drift	970.431	596.444
3	Finansielle indtægter	780.678	774.397
	Finansielle omkostninger	-408.356	-346.147
	Resultat før skat	1.342.753	1.024.694
	Skat af årets resultat	-233.887	-244.843
	Årets resultat	1.108.866	779.851
Forslag til resultatdisponering			
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	1.000.000	1.300.000
	Overført resultat	108.866	-520.149
	I alt	1.108.866	779.851

AKTIVER		31.12.24	31.12.23
		DKK	DKK
Note			
	Grunde og bygninger	13.411.989	13.555.890
4	Materielle anlægsaktiver i alt	13.411.989	13.555.890
	Anlægsaktiver i alt	13.411.989	13.555.890
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	62.498	38.225
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	12.632.338	13.372.825
	Andre tilgodehavender	0	8.969
	Tilgodehavender i alt	12.694.836	13.420.019
	Likvide beholdninger	1	2.022
	Omsætningsaktiver i alt	12.694.837	13.422.041
	Aktiver i alt	26.106.826	26.977.931

	31.12.24	31.12.23
Note	DKK	DKK
PASSIVER		
Selskabskapital	300.000	300.000
Overført resultat	9.156.076	9.047.210
Forslag til udbytte for regnskabsåret	1.000.000	1.300.000
Egenkapital i alt	10.456.076	10.647.210
Hensættelser til udskudt skat	1.135.397	1.227.297
Hensatte forpligtelser i alt	1.135.397	1.227.297
5 Gæld til realkreditinstitutter	12.231.276	12.594.831
5 Gæld til øvrige kreditinstitutter	927.262	962.269
Langfristede gældsforpligtelser i alt	13.158.538	13.557.100
5 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	393.500	391.500
Gæld til øvrige kreditinstitutter	73.654	320.912
Leverandører af varer og tjenesteydelser	78.312	136.476
Deposita	413.025	430.000
Selskabsskat	325.787	251.790
Anden gæld	72.537	15.646
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.356.815	1.546.324
Gældsforpligtelser i alt	14.515.353	15.103.424
Passiver i alt	26.106.826	26.977.931

6 Eventualforpligtelser

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsåret
Egenkapitalopgørelse for 01.01.24 - 31.12.24			
Saldo pr. 01.01.24	300.000	9.047.210	1.300.000
Betalt udbytte	0	0	-1.300.000
Forslag til resultatdisponering	0	108.866	1.000.000
Saldo pr. 31.12.24	300.000	9.156.076	1.000.000

1. Væsentligste aktiviteter

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

	2024	2023
	DKK	DKK

2. Personaleomkostninger

Lønninger	0	21.485
Andre omkostninger til social sikring	0	310
I alt	0	21.795
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	0	1

3. Finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	780.678	774.145
Renteindtægter fra kapitalinteresser	0	247
Renteindtægter i øvrigt	0	5
Øvrige finansielle indtægter	0	252
I alt	780.678	774.397

4. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Grunde og bygninger
Kostpris pr. 01.01.24	9.114.730
Kostpris pr. 31.12.24	9.114.730
Opskrivninger pr. 01.01.24	6.253.780
Opskrivninger pr. 31.12.24	6.253.780
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.24	-1.812.620
Afskrivninger i året	-143.901
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.24	-1.956.521
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.24	13.411.989
Regnskabsmæssig værdi i balancen, såfremt opskrivning til dagsværdi ikke havde været foretaget pr. 31.12.24	7.158.209

5. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.24	Gæld i alt 31.12.23
Gæld til realkreditinstitutter	368.000	11.102.400	12.599.276	12.960.831
Gæld til øvrige kreditinstitutter	25.500	825.000	952.762	987.769
I alt	393.500	11.927.400	13.552.038	13.948.600

6. 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.

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 12.599 er der givet pant i grunde og bygninge, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 13.412.

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 4.077. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitut.

8. 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.

8. 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.

8. 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 salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

8. 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.

8. 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.