
EJENDOMSSELSKABET VENDEL-BO AF 1/1 1984 ApS

CVR-nr.: 73772710

Henri Nathansens Vej 9
9800 Hjørring

Årsrapport
1. januar 2022 - 31. december 2022

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

30/06/2023

Christian Thomsen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden EJENDOMSSELSKABET VENDEL-BO AF 1/1 1984 ApS
Henri Nathansens Vej 9
9800 Hjørring

CVR-nr.: 73772710
Regnskabsår: 01/01/2022 - 31/12/2022

Revisor REVISIONSFIRMAET TAGE KIELSGAARD RASMUSSEN STATS AUTORISERET
REVISIONSANPARTSSELSKAB
Læsøvej 5
9800 Hjørring
DK Danmark
CVR-nr.: 15137371
P-enhed: 1008783795

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2022 - 31. december 2022 for EJENDOMSSELSKABET VENDEL-BO AF 1/1 1984 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet. Samtidig er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Hjørring, den 22/06/2023

Direktion

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 1. januar 2022 - 31. december 2022 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 ekspertise til at assistere Dem 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 revisoreres 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 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 22/06/2023

REVISIONSFIRMAET TAGE KIELSGAARD RASMUSSEN STATS AUTORISERET
REVISIONSANPARTSSELSKAB
CVR-nr.: 15137371
Tage Kilsgaard Rasmussen, mne9212
Statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

HOVEDAKTIVITET

Selskabet udfører ejendomsudlejning.

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

I forhold til sidste regnskabsår har der ikke fundet væsentlige ændringer sted.

Anvendt regnskabspraksis

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

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere 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.

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.

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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Indtægter fra leje medtages i det år, hvor lejen er forfalden.

Skat af årets resultat

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.

Omregning af beløb i fremmed valuta

Salg og køb i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Realiserede og urealiserede valutakursfortjenester og tab resultatføres som en finansiel post.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der afskrives ikke på grunde. Scrapværdi indregnes til kr. 0

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger excl. renter direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages liniære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

		Scrapværdi
Tekniske anlæg	5 år	0
Installationer	5-10 år	0
Tilslutningsafgifter	5 år	0
Bygninger	99 år	0

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under sekundære poster.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventet tab.

Værdipapirer

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen
Op-/nedreguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Udbytte

Udbytte som forventes udbetalt for året, vises som særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundet dansk moderselskab. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis gæld og omsætningsaktiver.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdi af aktiver og forpligtelser.

I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktiver, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22,0%.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de

finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på overtagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jan. 2022 - 31. dec. 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Nettoomsætning		1.830.200	1.496.016
Eksterne omkostninger		-1.056.240	-748.522
Bruttoresultat		773.960	747.494
Personaleomkostninger	1	-4.029	-478.526
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-128.463	-128.581
Resultat af ordinær primær drift		641.468	140.387
Andre finansielle indtægter		490.606	197.279
Øvrige finansielle omkostninger		-287.450	-109.417
Ordinært resultat før skat		844.624	228.249
Skat af årets resultat		-213.275	-76.563
Årets resultat		631.349	151.686
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
Overført resultat		631.349	151.686
I alt		631.349	151.686

Balance 31. december 2022

Aktiver

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
Grunde og bygninger		11.574.322	11.666.611
Materielle anlægsaktiver i alt	2	11.574.322	11.666.611
Anlægsaktiver i alt		11.574.322	11.666.611
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		12.739.229	12.265.479
Andre tilgodehavender		32.177	0
Tilgodehavender i alt		12.771.406	12.265.479
Likvide beholdninger		1.772	51.245
Omsætningsaktiver i alt		12.773.178	12.316.724
AKTIVER I ALT		24.347.500	23.983.335

Balance 31. december 2022

Passiver

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		300.000	300.000
Overført resultat		9.567.359	8.912.074
Egenkapital i alt		9.867.359	9.212.074
Hensættelse til udskudt skat		1.234.244	1.258.180
Hensatte forpligtelser i alt		1.234.244	1.258.180
Gæld til realkreditinstitutter		11.240.139	11.584.217
Gæld til banker		956.084	1.008.510
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	12.196.223	12.592.727
Gæld til realkreditinstitutter		349.432	347.283
Gæld til banker		56.851	54.498
Leverandører af varer og tjenesteydelser		30.000	122.688
Skyldig selskabsskat		212.806	38.393
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		356.754	357.492
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		6.056	0
Periodeafgrænsningsposter		37.775	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.049.674	920.354
Gældsforpligtelser i alt		13.245.897	13.513.081
PASSIVER I ALT		24.347.500	23.983.335

Noter

1. Personaleomkostninger

	2022	2021
	kr.	kr.
Løn og gager	3.512	464.676
Andre omkostninger til social sikring	517	13.850
	<u>4.029</u>	<u>478.526</u>

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	2022
	kr.
Regnskabsmæssig værdi excl. opskrivninger andrager	<u>5.840.417</u>

3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt	Afdrag	Langfristet	Restgæld
	ultimo	næste år	andel	efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Prioritetsgæld	11.589.571	349.432	11.240.139	10.047.955
Kreditinstitutter	1.012.935	56.851	956.084	717.124
	<u>12.602.506</u>	<u>406.283</u>	<u>12.196.223</u>	<u>10.765.079</u>

4. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet indgår fra 23/8 2021 i en dansk sambeskatning med Vendel-bo Holding af 2021 ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor ifølge selskabsskattelovens regler herom for eventuelle indkomstskatter m.v. for de sambeskattede selskaber.

5. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkredit og pengeinstitutgæld
Nom 12.240.000 realkreditpantebreve med sikkerhed i fast ejendom
Nom 1.100.000 ejerpantebrev med sikkerhed i fast ejendom

Gæld realkredit	11.589.571
Gæld pengeinstitut	1.012.935
Ialt	12.602.506
Fast ejendom med en regnskabsmæssig værdi på	11.574.322

6. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2022
Gennemsnitligt antal ansatte	0