

EJENDOMSSELSKABET VENDEL-BO AF 1/1 1984 ApS

CVR-nr.: 73772710

Henri Nathansens Vej 9
9800 Hjørring

Årsrapport
1. januar 2021 - 31. december 2021

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

19/05/2022

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: 01/01/2021 - 31/12/2021

Revisor

REVISIONSFIRMAET TAGE KIELSGAARD RASMUSSEN STATS-AUTORISERET
REVISIONSANPARTSSELSKAB

Læsøvej 5
9800 Hjørring
DK Danmark

CVR-nr: 15137371
P-enhed: 1008783795

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2021 - 31. december 2021 for EJENDOMSELSKABET 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 04/05/2022

Direktion

Christian Harpøth Thomsen
Direktør

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 2021 - 31. december 2021 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, 04/05/2022

Tage Kilsgaard Rasmussen ,mne9212

Statsautoriseret revisor

REVISIONSFIRMAET TAGE KIELSGAARD RASMUSSEN STATSAUTORISERET

REVISIONSANPARTSSELSKAB

CVR:15137371

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 finansiell 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 lineære 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.

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 proventuet 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på overtagelsestidspunktet.

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

Omregning af fremmed valuta

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavenets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og

omkostninger.

Resultatopgørelse 1. jan. 2021 - 31. dec. 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Nettoomsætning		1.496.016	1.513.097
Eksterne omkostninger		-748.522	-465.967
Bruttoresultat		747.494	1.047.130
Personaleomkostninger	1	-478.526	-814.893
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-128.581	-130.037
Resultat af ordinær primær drift		140.387	102.200
Andre finansielle indtægter		197.279	2.185
Øvrige finansielle omkostninger		-109.417	-43.836
Ordinært resultat før skat		228.249	60.549
Skat af årets resultat		-76.563	-39.556
Årets resultat		151.686	20.993
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	226.000
Overført resultat		151.686	-205.007
I alt		151.686	20.993

Balance 31. december 2021

Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Grunde og bygninger		11.666.611	11.782.731
Materielle anlægsaktiver i alt	2	11.666.611	11.782.731
Finansielle anlægsaktiver i alt			0
Anlægsaktiver i alt		11.666.611	11.782.731
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		12.265.479	0
Andre tilgodehavender		0	84.692
Tilgodehavender i alt		12.265.479	84.692
Andre værdipapirer og kapitalandele		0	240.559
Værdipapirer og kapitalandele i alt		0	240.559
Likvide beholdninger		51.245	0
Omsætningsaktiver i alt		12.316.724	325.251
AKTIVER I ALT		23.983.335	12.107.982

Balance 31. december 2021

Passiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Registreret kapital mv.		300.000	300.000
Overført resultat		8.912.074	8.732.910
Forslag til udbytte		0	226.000
Egenkapital i alt		9.212.074	9.258.910
Hensættelse til udskudt skat		1.258.180	1.247.488
Hensatte forpligtelser i alt		1.258.180	1.247.488
Gæld til realkreditinstitutter		11.584.217	0
Gæld til banker		1.008.510	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	12.592.727	0
Gæld til realkreditinstitutter		347.283	0
Gæld til banker		54.498	1.081.361
Leverandører af varer og tjenesteydelser		122.688	30.000
Skyldig selskabsskat		38.393	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		357.492	490.223
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		920.354	1.601.584
Gældsforpligtelser i alt		13.513.081	1.601.584
PASSIVER I ALT		23.983.335	12.107.982

Noter

1. Personaleomkostninger

	2021 kr.	2020 kr.
Løn og gager	464.676	796.593
Andre omkostninger til social sikring	13.850	18.300
	<u>478.526</u>	<u>814.893</u>

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	2021 kr.
Regnskabsmæssig værdi excl. opskrivninger andrager	<u>5.895.998</u>

3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	11.931.500	347.283	11.584.217	10.347.426
Kreditinstitutter	1.063.008	54.498	1.008.510	784.449
	<u>12.994.508</u>	<u>401.781</u>	<u>12.592.727</u>	<u>11.131.875</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	11.931.500
Gæld pengeinstitut	1.063.008
Ialt	12.994.508
Fast ejendom med en regnskabsmæssig værdi på	11.666.611

6. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2021
Gennemsnitligt antal ansatte	2