

Vendelbogade 3 K/S

Boulevarden 11, 9000 Aalborg

CVR-nr. 41 15 60 82

Årsrapport for 2021

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 17.05.22

Thomas Holtebo Gregersen
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9 - 13

Selskabet

Vendelbogade 3 K/S
Boulevarden 11
9000 Aalborg
Hjemsted: Aalborg
CVR-nr.: 41 15 60 82
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Thomas Holtebo Gregersen
Marianne Præst Pedersen

Pengeinstitut

Nykredit

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21 for Vendelbogade 3 K/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.21 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 17. maj 2022

Direktionen

Thomas Holtebo Gregersen

Marianne Præst Pedersen

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.21 - 31.12.21 udviser et resultat på DKK 607.898 mod DKK 744.434 for tiden 11.02.20 - 31.12.20. Balancen viser en egenkapital på DKK 5.002.332.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Resultatopgørelse

Note		
	2021	11.02.20
	DKK	31.12.20
		DKK
Bruttofortjeneste	661.104	427.842
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	72.125	399.375
Resultat af primær drift	733.229	827.217
Finansielle omkostninger	-125.331	-82.783
Resultat før skat	607.898	744.434
Skat af årets resultat	0	0
Årets resultat	607.898	744.434

Forslag til resultatdisponering

Udlodninger i regnskabsåret	600.000	750.000
Overført resultat	7.898	-5.566
I alt	607.898	744.434

AKTIVER		31.12.21	31.12.20
Note		DKK	DKK
	Investerings ejendomme	25.200.000	25.127.875
1	Materielle anlægsaktiver i alt	25.200.000	25.127.875
	Anlægsaktiver i alt	25.200.000	25.127.875
	Andre tilgodehavender	79.995	8.974
	Tilgodehavender i alt	79.995	8.974
	Omsætningsaktiver i alt	79.995	8.974
	Aktiver i alt	25.279.995	25.136.849
PASSIVER			
	Selskabskapital	5.000.000	5.000.000
	Overført resultat	2.332	-5.566
	Egenkapital i alt	5.002.332	4.994.434
2	Gæld til realkreditinstitutter	19.218.902	19.413.881
2	Deposita	418.218	361.569
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	19.637.120	19.775.450
2	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	161.672	125.564
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	358.822	168.448
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	73.585	23.741
	Anden gæld	46.464	49.212
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	640.543	366.965
	Gældsforpligtelser i alt	20.277.663	20.142.415
	Passiver i alt	25.279.995	25.136.849

3 Oplysninger om dagsværdi

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 11.02.20 - 31.12.20		
Indskudskapital i forbindelse med stiftelse	5.000.000	0
Årets udlodninger	0	-750.000
Forslag til resultatdisponering	0	744.434
Saldo pr. 31.12.20	5.000.000	-5.566
Egenkapitalopgørelse for 01.01.21 - 31.12.21		
Saldo pr. 01.01.21	5.000.000	-5.566
Årets udlodninger	0	-600.000
Forslag til resultatdisponering	0	607.898
Saldo pr. 31.12.21	5.000.000	2.332

1. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.21	24.728.500
Kostpris pr. 31.12.21	24.728.500
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.21	399.375
Dagsværdireguleringer i året	72.125
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.21	471.500
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.21	25.200.000

2. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.21	Gæld i alt 31.12.20
Gæld til realkreditinstitutter	161.672	18.641.639	19.380.574	19.539.445
Deposita	0	0	418.218	361.569
I alt	161.672	18.641.639	19.798.792	19.901.014

3. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	I alt
Dagsværdi pr. 31.12.21	25.200.000	25.200.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	72.125	72.125

3. Oplysninger om dagsværdi - fortsat -

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat og et markedskonformt afkastkrav. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på 100% af ejendommens samlede areal. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Er har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er der givet pant i investeringsejendomme for t.DKK 20.222.

5. 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.

5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

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.

Af- og nedskrivninger

Investeringsejendomme afskrives ikke.

5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

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.

Skat af årets resultat

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt. Der indregnes derfor ikke skat i årsregnskabet, idet aktuel og udskudt skat påhviler kommanditisterne og komplementaren.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

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

Tilgodehavender

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

5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

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 finansiell omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.