

Vendelbogade 3 K/S

Østre Havnepromenade 26 3 tv, 9000 Aalborg
CVR-nr. 41 15 60 82

Årsrapport for 2022

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 11.03.23

Thomas Holtebo Gregersen

Dirigent

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

Selskabet

Vendelbogade 3 K/S
c/o Spar Nord Ejendomsadministration 40-59
Østre Havnepromenade 26 3 tv
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 01.01.22 - 31.12.22 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. 31.12.22 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 11. marts 2023

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 01.01.22 - 31.12.22 udviser et resultat på DKK 660.677 mod DKK 607.898 for tiden 01.01.21 - 31.12.21. Balancen viser en egenkapital på DKK 5.283.009.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Resultatopgørelse

Note	2022 DKK	2021 DKK
Bruttofortjeneste	788.052	661.104
Resultat før dagsværdireguleringer	788.052	661.104
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	72.125
Resultat af primær drift	788.052	733.229
Finansielle omkostninger	-127.375	-125.331
Årets resultat	660.677	607.898
Forslag til resultatdisponering		
Udlodninger i regnskabsåret	380.000	600.000
Overført resultat	280.677	7.898
I alt	660.677	607.898

	31.12.22 DKK	31.12.21 DKK
AKTIVER		
Note		
Investeringsejendomme	25.200.000	25.200.000
1 Materielle anlægsaktiver i alt	25.200.000	25.200.000
Anlægsaktiver i alt	25.200.000	25.200.000
Andre tilgodehavender	3.452	79.995
Tilgodehavender i alt	3.452	79.995
Omsætningsaktiver i alt	3.452	79.995
Aktiver i alt	25.203.452	25.279.995
PASSIVER		
Selskabskapital	5.000.000	5.000.000
Overført resultat	283.009	2.332
Egenkapital i alt	5.283.009	5.002.332
2 Gæld til realkreditinstitutter	19.059.552	19.218.902
2 Deposita	415.710	418.218
Langfristede gældsforpligtelser i alt	19.475.262	19.637.120
2 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	161.912	161.672
Gæld til øvrige kreditinstitutter	203.937	358.822
Leverandører af varer og tjenesteydelser	22.978	73.585
Anden gæld	56.354	46.464
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	445.181	640.543
Gældsforpligtelser i alt	19.920.443	20.277.663
Passiver i alt	25.203.452	25.279.995

3 Oplysninger om dagsværdi

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat
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
Egenkapitalopgørelse for 01.01.22 - 31.12.22		
Saldo pr. 01.01.22	5.000.000	2.332
Årets udlodninger	0	-380.000
Forslag til resultatdisponering	0	660.677
Saldo pr. 31.12.22	5.000.000	283.009

1. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.22	24.728.500
Kostpris pr. 31.12.22	24.728.500
Dagsværdireguleringer i året	471.500
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.22	471.500
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.22	25.200.000

2. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.22	Gæld i alt 31.12.21
Gæld til realkreditinstitutter	161.912	18.478.724	19.221.464	19.380.574
Deposita	0	0	415.710	418.218
I alt	161.912	18.478.724	19.637.174	19.798.792

3. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	I alt
Dagsværdi pr. 31.12.22	25.200.000	25.200.000

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 salgsomkostninger 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 finansiel 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.