

Vendel Invest II A/S

c/o Vendel Invest A/S, Degnebakken 6, 9830 Tårs
CVR-nr. 34 61 55 43

Årsrapport 2024

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 4. april 2025

Find Rishøj

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Erklæringer

Ledelsespåtegning 4

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger 5

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning 6

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse 7

Balance 8-9

Egenkapitalopgørelse 10

Noter 11-12

Anvendt regnskabspraksis 13-14

Selskabsoplysninger

Selskabet	Vendel Invest II A/S c/o Vendel Invest A/S Degnebakken 6 9830 Tårs
	CVR-nr.: 34 61 55 43 Stiftet: 1. juli 2012 Kommune: Hjørring Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Find Rishøj, formand Aase Rishøj Anna Grethe Kræmmergaard
Direktion	Anna Grethe Kræmmergaard
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Torvet 10 9700 Brønderslev

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Vendel Invest II A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Bestyrelsen og direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tårs, den 4. april 2025

Direktion:

Anna Grethe Kræmmergaard

Bestyrelse:

Find Rishøj
Formand

Aase Rishøj

Anna Grethe Kræmmergaard

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til kapitalejeren i Vendel Invest II A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Vendel Invest II A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

Brønderslev, den 4. april 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Jacob Rask
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35391

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste		1.656.112	1.590.486
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-300.000	300.000
Driftsresultat		1.356.112	1.890.486
Andre finansielle indtægter	1	25.730	0
Øvrige finansielle omkostninger	2	-406.802	-376.175
Resultat før skat		975.040	1.514.311
Skat af årets resultat	3	-214.509	-333.149
Årets resultat		760.531	1.181.162
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte for regnskabsåret		600.000	0
Overført resultat		160.531	1.181.162
I alt		760.531	1.181.162

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investeringsjendomme		21.480.000	21.780.000
Materielle anlægsaktiver	4	21.480.000	21.780.000
Anlægsaktiver		21.480.000	21.780.000
<hr/>			
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		557.117	135.852
Andre tilgodehavender		1	0
Tilgodehavender		557.118	135.852
Omsætningsaktiver		557.118	135.852
<hr/>			
Aktiver		22.037.118	21.915.852
<hr/>			

Balance 31. december

Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Aktiekapital		500.000	500.000
Overført resultat		10.921.056	10.760.525
Foreslået udbytte for regnskabsåret		600.000	0
Egenkapital		12.021.056	11.260.525
<hr/>			
Hensættelser til udskudt skat		2.768.832	2.693.768
Hensatte forpligtelser		2.768.832	2.693.768
<hr/>			
Gæld til pengeinstitutter		4.980.470	6.171.000
Langfristede gældsforpligtelser	5	4.980.470	6.171.000
Gæld til pengeinstitutter		907.085	434.011
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.500	15.000
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		999.500	1.015.000
Selskabsskat		139.445	125.734
Anden gæld		205.230	200.814
Kortfristede gældsforpligtelser		2.266.760	1.790.559
Gældsforpligtelser		7.247.230	7.961.559
<hr/>			
Passiver		22.037.118	21.915.852
<hr/>			
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Medarbejderforhold	8		

Egenkapitalopgørelse

kr.	Aktiekapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	500.000	10.760.525	0	11.260.525
Forslag til resultatdisponering		160.531	600.000	760.531
Egenkapital 31. december 2024	500.000	10.921.056	600.000	12.021.056

Noter

	2024 kr.	2023 kr.
1 Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	25.730	0
	25.730	0

2 Øvrige finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	0	12.388
Finansielle omkostninger i øvrigt	406.802	363.787
	406.802	376.175

3 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	139.445	125.734
Regulering af udskudt skat	75.064	207.415
	214.509	333.149

4 Materielle anlægsaktiver		
kr.		Investeringsejendomme
Kostpris 1. januar 2024		17.267.800
Kostpris 31. december 2024		17.267.800
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2024		4.512.200
Årets værdireguleringer		-300.000
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2024		4.212.200
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024		21.480.000

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

kr.		Erhvervsudlejning, restauration
Dagsværdi 31. december 2024		21.480.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen		-300.000

Noter

4 | Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Selskabets investeringsejendomme består af én erhvervsejendom, der er udlejet til restaurationsdrift. Ejendommen er beliggende i Næstved og er udlejet på en tidsbegrænset lejekontrakt til tredjemand. Ejendommens dagsværdi vurderes med baggrund i en afkastbaseret model, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens aktuelle driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det aktuelt beregnede driftsafkast vurderes at udgøre 1.611 tkr., hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 3.402 kr. samt årlige driftsomkostninger på 32 tkr.

Ved beregningen er anvendt en diskonteringsrente på 7,5 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommstypen, ejendommens beliggenhed og aktuelle stand mv. Diskonteringsrenten svarer til det generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme i området.

5 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2023 gæld i alt
Gæld til pengeinstitutter	5.799.470	819.000	1.705.670	6.550.000
	5.799.470	819.000	1.705.670	6.550.000

6 | Eventualposter mv.

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Vendel Invest A/S, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

7 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld på 5.888 tkr., er der deponeret ejerpantebrev på 15.140 tkr., der giver pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. balancedagen udgør 21.480 tkr.

2024 2023

8 | Medarbejderforhold

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit: 1 1

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Vendel Invest II A/S for 2024 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Optrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver. Desuden indgår fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt driftstabs- og konflikterstatninger. Erstatninger indregnes, når indtægten skønnes at være realisabel.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administrations- og ejendomsomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

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

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

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 koncernforbundne danske selskaber. 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. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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 forskellen mellem netto-provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.