



Tlf.: 89 30 78 00  
aarhus@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Vestre Ringgade 28  
DK-8000 Aarhus C  
CVR-nr. 20 22 26 70

**VENDSYSSEL BOLIGUDLEJNING K/S**  
**C/O MATHORNE VVS, HØJVÆNGET 3, 8330 BEDER**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. OKTOBER 2023 - 30. SEPTEMBER 2024**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 19. december 2024

---

Philip Mathorne Røjkjær

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. oktober 2023 - 30. september 2024</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Vendsyssel Boligudlejning K/S c/o Mathorne VVS Højvænget 3 8330 Beder
	CVR-nr.: 41 45 13 94 Stiftet: 18. juni 2020 Kommune: Aarhus Regnskabsår: 1. oktober 2023 - 30. september 2024
<b>Direktion</b>	Philip Mathorne Røjkjær
<b>Kommanditister</b>	Ole Mathorne Røjkjær
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Vestre Ringgade 28 8000 Aarhus C

## LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 for Vendsyssel Boligudlejning K/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024.

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

Ledelsen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Beder, den 19. december 2024

Direktion:

---

Philip Mathorne Røjkjær

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til ejeren af Vendsyssel Boligudlejning K/S*

Vi har opstillet årsregnskabet for Vendsyssel Boligudlejning K/S for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 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.

Aarhus, den 19. december 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Ulrik Moeslund Olsen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne35407

## 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. OKTOBER - 30. SEPTEMBER

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>351.708</b>	<b>363.711</b>
Af- og nedskrivninger.....		-47.545	-45.945
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>304.163</b>	<b>317.766</b>
Andre finansielle omkostninger.....		-76.972	-77.847
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>227.191</b>	<b>239.919</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		227.191	239.919
<b>I ALT</b> .....		<b>227.191</b>	<b>239.919</b>

## BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investeringsejendomme.....		9.430.593	9.471.790
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>1</b>	<b>9.430.593</b>	<b>9.471.790</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>9.430.593</b>	<b>9.471.790</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		3.304	7.521
Andre tilgodehavender.....		7.394	4.283
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>10.698</b>	<b>11.804</b>
Likvide beholdninger.....		129.935	77.354
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>140.633</b>	<b>89.158</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>9.571.226</b>	<b>9.560.948</b>
<b>PASSIVER</b>			
Kommanditistindbetalinger.....		40.000	40.000
Overført resultat.....		1.280.368	1.053.178
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>1.320.368</b>	<b>1.093.178</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		5.587.862	5.836.131
Gæld til selskabsdeltagere.....		2.200.490	2.157.343
Deposita.....		194.625	200.010
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>2</b>	<b>7.982.977</b>	<b>8.193.484</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		244.881	246.011
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		23.000	22.500
Periodeafgrænsningsposter.....		0	5.775
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>267.881</b>	<b>274.286</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>8.250.858</b>	<b>8.467.770</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>9.571.226</b>	<b>9.560.948</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser.....</b>	<b>3</b>		
<b>Medarbejderforhold.....</b>	<b>4</b>		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

kr.	Kommandi- tistindbeta- linger	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2023.....	40.000	1.053.177	1.093.177
Forslag til resultatdisponering.....		227.191	227.191
<b>Egenkapital 30. september 2024.....</b>	<b>40.000</b>	<b>1.280.368</b>	<b>1.320.368</b>

## NOTER

	2023/24 kr.	2022/23 kr.	Note	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>1</b>	
kr.		Investeringseje domme		
Kostpris 1. oktober 2023.....		9.600.188		
Tilgang.....		6.348		
<b>Kostpris 30. september 2024.....</b>		<b>9.606.536</b>		
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2023.....		128.398		
Årets afskrivninger .....		47.545		
<b>Af- og nedskrivninger 30. september 2024.....</b>		<b>175.943</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2024.....</b>		<b>9.430.593</b>		
 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			<b>2</b>	
kr.	30/9 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/9 2023 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	5.832.743	244.881	4.832.660	6.082.142
Gæld til selskabsdeltagere.....	2.200.490	0	0	2.157.343
Deposita.....	194.625	0	194.625	200.010
	<b>8.227.858</b>	<b>244.881</b>	<b>5.027.285</b>	<b>8.439.495</b>
Den langfristede gældsforpligtelse består af modtaget huslejedeponita, gæld til selskabsdeltagere og ledelse samt prioritetsgæld.				
Eventuelle tilbagebetalinger af huslejedeponita ved fraflytning modsvares stort set af nye indbetalinger ved indflytninger i det samme lejemål. Derfor er der ikke opgjort en andel af gælden som kortfristet. Det forventes med samme begrundelse, at restgælden om 5 år er stort set den samme reguleret med pristalsreguleringen.				
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>				<b>3</b>
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.932 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2023 udgør 9.431 t.kr.				
		2023/24	2022/23	
<b>Medarbejderforhold</b>				<b>4</b>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:		1	1	

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Vendsyssel Boligudlejning K/S for 2023/24 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. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi, markedsføring, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv. samt ejendomsomkostninger der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår omkostninger til ejendomsskatter, forsikringer, vedligeholdelse mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

### Skat af årets resultat

Da selskabet ikke er selvstændigt skattepligtig, indgår det skattemæssige resultat af selskabet i selskabsdeltagernes samlede indkomst- og formueforhold vedrørende regnskabsåret. Årets indkomstskatter indregnes ikke i resultatopgørelsen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger 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 og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	20 år	0-90 %

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

### Tilgodehavender

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

### 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 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 nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.