

Boligselskabet Vendia ApS

Høgesangervej 14

9800 Hjørring

CVR-nr.: 37268925

Årsrapport for

1. maj 2024 - 30. april 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. oktober 2025

Anders Lund Nicolaisen
Dirigent

**DGGI**
INDEPENDENT MEMBER

Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsrapporten	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse 1. maj 2024 - 30. april 2025	6
Balance pr. 30. april 2025	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Boligselskabet Vendia ApS Høgesangervej 14 9800 Hjørring CVR-nr.: 37268925 Hjemsted: Hjørring Stiftelsesdato: 1. december 2015 Regnskabsperiode: 1. maj 2024 - 30. april 2025
Direktion	Anders Lund Nicolaisen, Direktør
Revisor	Dansk Revision Hjørring Vandværksvej 14 9800 Hjørring
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes 31. oktober 2025 på selskabets adresse.

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2024 - 30. april 2025 for Boligselskabet Vendia ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2024 - 30. april 2025.

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

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsperioden 1. maj 2024 - 30. april 2025 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hjørring, den 31. oktober 2025

Direktion

Anders Lund Nicolaisen
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til den daglige ledelse i Boligselskabet Vendia ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Boligselskabet Vendia ApS for regnskabsåret 1. maj 2024 - 30. april 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige 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, den 31. oktober 2025

Dansk Revision Hjørring
CVR-nr. 73953413

Benny Jakobsen
Registreret revisor
mne5783

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktivitet har i lighed med tidligere år været at drive boligselskab.

Resultatopgørelse 1. maj 2024 - 30. april 2025

	Note	2024/25 kr	2023/24 kr
Bruttofortjeneste		1.181.363	1.281.634
Personaleomkostninger	1	-120.000	0
Resultat før af- og nedskrivninger		1.061.363	1.281.634
Af- og nedskrivninger		-160.813	-161.794
Resultat før finansielle poster		900.550	1.119.840
Andre finansielle indtægter	2	22.160	14.275
Finansielle omkostninger		-520.073	-486.068
Resultat før skat		402.637	648.047
Skat af årets resultat	3	-68.746	-113.542
Årets resultat		333.891	534.505

	2024/25 kr	2023/24 kr
Forslag til resultatdisponering		
Ordinært udbytte	250.000	0
Overført resultat	83.891	534.505
Resultatdisponering i alt	333.891	534.505

Balance 30. april 2025

	Note	2024/25 kr	2023/24 kr
Aktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Grunde og bygninger		21.481.590	21.637.497
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	4.906
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>21.481.590</u>	<u>21.642.403</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>21.481.590</u>	<u>21.642.403</u>
Tilgodehavender			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		65.095	0
Andre tilgodehavender		1.729.892	1.514.693
Andre tilgodehavender		0	76.017
Periodeafgrænsningsposter		0	17.212
Tilgodehavender i alt		<u>1.794.987</u>	<u>1.607.922</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele		10.000	10.000
Likvide beholdninger		74.200	65.395
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.879.187</u>	<u>1.683.317</u>
Aktiver i alt		<u>23.360.777</u>	<u>23.325.720</u>

Balance 30. april 2025

	Note	2024/25 kr	2023/24 kr
Passiver			
Egenkapital			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver		1.464.532	1.527.436
Overført resultat		3.596.987	3.450.192
Foreslået udbytte for regnskabsåret		250.000	0
Egenkapital i alt		5.361.519	5.027.628
Hensatte forpligtelser			
Hensættelse til udskudt skat		396.227	410.069
Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter		16.387.331	16.654.465
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		24.781	0
Skyldigt sambeskatningsbidrag		82.588	135.784
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4	16.494.700	16.790.249
Kortfristede gældsforpligtelser			
Gæld til kreditinstitutter		251.559	235.183
Leverandører af varer og tjenesteydelser		31.000	20.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	42.120
Anden gæld		204.638	198.107
Deposita		438.800	436.100
Skyldigt sambeskatningsbidrag		135.784	119.955
Anden gæld		8.604	116
Periodeafgrænsningsposter		37.946	46.193
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.108.331	1.097.774
Gældsforpligtelser i alt		17.603.031	17.888.023
Passiver i alt		23.360.777	23.325.720
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital kr	Reserve for netto- opskrivning af investerings- aktiver kr	Overført resultat kr	Foreslået udbytte for regnskabsåret kr	Ultimo kr
Egenkapital, primo	50.000	1.464.532	3.513.096	0	5.027.628
Årets resultat	0	0	83.891	250.000	333.891
Egenkapital, ultimo	50.000	1.464.532	3.596.987	250.000	5.361.519

Noter

1. Personaleomkostninger

	2024/25	2023/24
	kr	kr
Pensioner	120.000	0
I alt	120.000	0
Gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede medarbejdere	1	1

2. Andre finansielle indtægter

	2024/25	2023/24
	kr	kr
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	1.935	0
Øvrige finansielle indtægter	11.869	14.275
Andre reguleringer af finansielle indtægter	8.248	0
Rentegodtgørelse for acontoskat	108	0
I alt	22.160	14.275

3. Skat af årets resultat

	2024/25	2023/24
	kr	kr
Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	82.588	135.784
Årets udskudte skat	-13.842	-22.242
I alt	68.746	113.542

4. Langfristede gældsforpligtelser

Den samlede langfristede gæld der forfalder efter 5 år er: 15.415.822 kr

5. Eventualforpligtelser

Sambeskatning

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet Lund Nicolaisen Holding ApS for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.

Noter

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 16.689 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2025 udgør TDKK 21.482

7. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Boligselskabet Vendia ApS for 2024/25 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C. Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, omfatter udlejning af lejligheder, der medtages i det år, hvor lejen har fundet sted.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle aktiver indeholder regnskabsårets af- og nedskrivninger.

Noter

7. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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.

Virksomheden indgår i en dansk sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Noter

7. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	30 år	18.214 t.kr
Andre anlæg driftsmateriel og inventar	5 år	0 t.kr

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

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele der er 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 eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Noter

7. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Andre værdipapirer og kapitalandele under omsætningsaktiver

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi på balancedagen.

Selskabsskat 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 regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi. 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende sambeskatningsbidrag" eller "Skyldigt sambeskatningsbidrag".

Noter

7. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

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