

## Boligselskabet Vendia ApS

Høgesangervej 14  
9800 Hjørring

CVR-nr.: 37268925

## Årsrapport for 2023/24

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den **28.10.2024**



Anders Lund Nicolaisen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger .....	2
Ledelsespåtegning .....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsrapporten .....	4
Ledelsesberetning .....	5
Resultatopgørelse 1. maj 2023 - 30. april 2024 .....	6
Balance pr. 30. april 2024 .....	7
Egenkapitalopgørelse .....	9
Noter .....	10

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Boligselskabet Vendia ApS Høgesangervej 14 9800 Hjørring
	CVR-nr.: 37268925 Hjemsted Hjørring Regnskabsperiode: 1. maj 2023 - 30. april 2024
<b>Direktion</b>	Anders Lund Nicolaisen, Direktør
<b>Revisor</b>	Dansk Revision Vandværksvej 14 9800 Hjørring
<b>Generalforsamling</b>	Ordinær generalforsamling afholdes på selskabets adresse.

## Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2023 - 30. april 2024 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 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2023 - 30. april 2024.

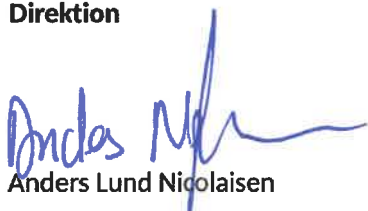
Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsperioden 1. maj 2023 - 30. april 2024 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hjørring, den 28.10.2024

Direktion



Anders Lund Nicolaisen

Direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

### Til kapitalejeren i Boligselskabet Vendia ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Boligselskabet Vendia ApS for regnskabsåret 1. maj 2023 - 30. april 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som er tilvejebragt af ledelsen.

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 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 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 28.10.2024

Dansk Revision  
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 2023 - 30. april 2024

	Note	2023/24 kr	2022/23 kr
<b>Bruttofortjeneste</b>		1.281.634	1.044.640
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>		1.281.634	1.044.640
Af- og nedskrivninger		-161.794	-161.794
<b>Resultat før finansielle poster</b>		1.119.840	882.846
Andre finansielle indtægter		14.275	0
Finansielle omkostninger		-486.068	-308.693
<b>Resultat før skat</b>		648.047	574.153
Skat af årets resultat	2	-113.542	-102.513
<b>Årets resultat</b>		534.505	471.640

	2023/24 kr	2022/23 kr
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	534.505	471.640
<b>Resultatdisponering i alt</b>	534.505	471.640

## Balance 30. april 2024

	Note	2023/24 kr	2022/23 kr
<b>Aktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Grunde og bygninger		21.637.497	21.793.404
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		4.906	10.793
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<u>21.642.403</u>	<u>21.804.197</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>21.642.403</u>	<u>21.804.197</u>
<b>Tilgodehavender</b>			
Andre tilgodehavender		1.514.693	1.432.362
Andre tilgodehavender		76.017	16.950
Periodeafgrænsningsposter		17.212	18.308
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<u>1.607.922</u>	<u>1.467.620</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele		10.000	0
Likvide beholdninger		65.395	127.358
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>1.683.317</u>	<u>1.594.978</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u>23.325.720</u></u>	<u><u>23.399.175</u></u>

## Balance 30. april 2024

	Note	2023/24 kr	2022/23 kr
<b>Passiver</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver		1.527.436	1.590.340
Overført resultat		3.450.192	2.852.783
<b>Egenkapital i alt</b>		<u>5.027.628</u>	<u>4.493.123</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
Hensættelse til udskudt skat		410.069	432.311
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til realkreditinstitutter		16.654.465	16.798.802
Skyldigt sambeskatningsbidrag		135.784	119.955
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	3	<u>16.790.249</u>	<u>16.918.757</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til kreditinstitutter		235.183	339.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.000	20.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		42.120	61.516
Anden gæld		198.107	312.824
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		0	106.289
Deposita		436.100	416.270
Skyldigt sambeskatningsbidrag		119.955	274.516
Anden gæld		116	116
Periodeafgrænsningsposter		46.193	24.453
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<u>1.097.774</u>	<u>1.554.984</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u>17.888.023</u>	<u>18.473.741</u>
<b>Passiver i alt</b>		<u>23.325.720</u>	<u>23.399.175</u>
Personaleomkostninger	1		
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital kr	Reserve for netto- opskrivning af investerings- aktiver kr	Overført resultat kr	Ultimo
Egenkapital, primo	50.000	1.590.340	2.521.692	4.162.032
Forhøjelse af egenkapital som korrektion af fejl	0	-62.904	393.995	331.091
Årets resultat	0	0	534.505	534.505
<b>Egenkapital Ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>1.527.436</b>	<b>3.450.192</b>	<b>5.027.628</b>

## 1. Personaleomkostninger

	2023/24	2022/23
	kr	kr
Gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede medarbejdere	1	1

## 2. Skat af årets resultat

	2023/24	2022/23
	kr	kr
<b>Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	135.784	119.955
Årets udskudte skat	-22.242	-17.442
<b>I alt</b>	<b>113.542</b>	<b>102.513</b>

## 3. Langfristede gældsforpligtelser

Den samlede langfristede gæld der forfalder efter 5 år er: 15.680.578 kr

## 4. Eventualforpligtelser

*Andre eventualforpligtelser, der ikke er indregnet i balancen, overfor en modervirksomhed og dennes øvrige dattervirksomheder*

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.

## 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 16.890 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2024 udgør TDKK 21.637

## 6. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Boligselskabet Vendia ApS for 2023/24 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

## **6. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)**

### **Bruttofortjeneste eller -tab**

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

### **Nettoomsætning**

Indtægter fra salg af varer indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Indtægter vedrørende tjenesteydelser indregnes i takt med færdiggørelsen af serviceydelserne, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte arbejder (produktionsmetoden).

### **Andre eksterne omkostninger**

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

### **Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver**

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

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser 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.

## **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.

## 6. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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
	År	kr
Bygninger	30	18.214
Andre anlæg driftsmateriel og inventar	5	0

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

### 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.

### 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.

## 6. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### 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 gældsmetode 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 nettorealisationsværdi. 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 nettorealisationsværdi.

### Sambeskatning

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".

## 6. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer m.v. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer. Hensatte forpligtelser - bortset fra udskudt skat - måles til kapitalværdi.

Garantiforpligtelser omfatter forpligtelser til udbedring af arbejder inden for garantiperioden på 1-5 år. De hensatte garantiforpligtelser måles på baggrund af erfaringer med garantiarbejder. Hensatte forpligtelser med forventet forfaldstid ud over 1 år fra balancedagen tilbagediskonteres med en sats, som afspejler risiko og forfaldstidspunkt på forpligtelsen.

Ved køb af virksomheder indgår hensættelser til omstruktureringer i den overtagne virksomhed i det omfang, de er indregnet i årsregnskabet for den overtagne virksomhed forud for overtagelsen, i opgørelsen af anskaffelsessummen og dermed i goodwill eller koncerngoodwill. Hensættelser til omstruktureringer indgår i det omfang, de er besluttet senest på overtagelsestidspunktet, og processen er påbegyndt.

Når det er sandsynligt, at de totale omkostninger vil overstige de totale indtægter på et igangværende arbejde for fremmed regning, indregnes det samlede forventede tab på det igangværende arbejde som en hensat forpligtelse. Det hensatte beløb indregnes under produktionsomkostninger.

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således 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.