
Vendelbogade 2 ApS

CVR-nr.: 42546216

Vodskov Byvej 24
9310 Vodskov

Årsrapport
1. juni 2024 - 31. maj 2025

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

12/11/2025

Henrik Poulsen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledespåtegning

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden Vendelbogade 2 ApS
Vodskov Byvej 24
9310 Vodskov

CVR-nr.: 42546216
Regnskabsår: 01/06/2024 - 31/05/2025

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. juni 2024 - 31. maj 2025 for Vendelbogade 2 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Vodskov, den 12/11/2025

Direktion

Henrik Poulsen

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at drive udlejningsvirksomhed og anden ejendomsinvesteringsvirksomhed.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Ejendommenes værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for at være yderst tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis hvert år.

Generelt om indregning eller måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning eller måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes ekskl. rabatter i forbindelse med udlejningen.

Omsætningen er sammendraget med omkostninger i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 32.

Andre eksterne omkostninger

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

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Omkostninger, der tilfører investeringsejendommen nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, tillægges anskaffelsessummen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører investeringsejendommen nye eller forbedrede egenskaber, omkostningsføres i resultatopgørelsen under driftsomkostninger.

Tilgodehavender

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

Likvider

Likvide midler indregnes og måles til kontantværdi.

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 aconto skatter.

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 kunne realiseres, 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.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes prioritetsgæld og andre finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi, der svarer til lånets kontantværdi på årsafslutningstidspunktet. Kursreguleringen af gældsforpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jun. 2024 - 31. maj 2025

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		379.499	327.774
Resultat af ordinær primær drift		379.499	353.023
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	25.249
Øvrige finansielle omkostninger		-184.060	-177.448
Ordinært resultat før skat		195.439	175.575
Skat af årets resultat	1	-42.997	-38.611
Årets resultat		152.442	136.964
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		152.442	136.964
I alt		152.442	136.964

Balance 31. maj 2025

Aktiver

	Note	2024/25	2023/24
Investeringsejendomme		kr. 11.005.764	kr. 11.005.764
Materielle anlægsaktiver i alt		11.005.764	11.005.764
Anlægsaktiver i alt		11.005.764	11.005.764
Andre tilgodehavender		23.162	11.508
Tilgodehavender i alt		23.162	11.508
Likvide beholdninger		51.862	5.202
Omsætningsaktiver i alt		75.024	16.710
AKTIVER I ALT		11.080.788	11.022.474

Balance 31. maj 2025

Passiver

	Note	2024/25	2023/24
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		40.000	40.000
Overført resultat		2.512.648	2.360.206
Egenkapital i alt		2.552.648	2.400.206
Hensættelse til udskudt skat		126.549	121.720
Hensatte forpligtelser i alt		126.549	121.720
Gæld til realkreditinstitutter		7.441.866	7.500.788
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2	7.441.866	7.500.788
Gæld til realkreditinstitutter		64.200	6.900
Gæld til banker		175.068	199.502
Leverandører af varer og tjenesteydelser		13.125	23.750
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		529.966	588.041
Skyldig selskabsskat		38.168	21.142
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		139.198	98.325
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		959.725	999.760
Gældsforpligtelser i alt		8.401.591	8.500.548
PASSIVER I ALT		11.080.788	11.022.474

Noter

1. Skat af årets resultat

	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Aktuel skat	38.168	21.142
Ændring af udskudt skat	4.829	17.469
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	42.997	38.611

2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	7.506.066	64.200	7.441.866	7.182.500
Kreditinstitutter	0	0	0	0
Leasingforpligtelser	0	0	0	0
	7.506.066	64.200	7.441.866	7.182.500

3. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med tilknyttede selskaber og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

4. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 7.506 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. maj udgør 11.006 tkr.

5. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2024/25
Gennemsnitligt antal ansatte	0