

---

# Ejendomsselskabet Vendiavej ApS

**CVR-nr.: 40396829**

Ålholmvej 5  
9800 Hjørring

Årsrapport  
1. januar 2025 - 31. december 2025

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

**28/03/2026**

---

**Anders Lund Nicolaisen**  
**Dirigent**

---



**Indhold**

**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

**Påtegninger**

Ledespåtegning

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

## Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** Ejendomsselskabet Vendiavej ApS  
Ålholmvej 5  
9800 Hjørring  
e-mailadresse: nielsen420@gmail.com  
CVR-nr.: 40396829  
Regnskabsår: 01/01/2025 - 31/12/2025

## Ledespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2025 – 31. december 2025 for Ejendomsselskabet Vendiavej ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens regler for regnskabsklasse B.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling og af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2025.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Hjørring, den 28/03/2026

### Direktion

Lasse Nielsen

Søren Lund Nicolaisen

Anders Lund Nicolaisen

Rasmus Lund Nicolaisen

# Ledelsesberetning

## **Hovedaktiviteter**

Selskabets aktivitet er projektudvikling, herunder opførelse, køb, salg og udlejning af fast ejendom, samt anden dermed i forbindelse stående virksomhed.

## **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

## **Begivenheder efter regnskabsafslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

## Anvendt regnskabspraksis

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

### **Generelt om indregning og måling**

Årsrapporten aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

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

### **Anvendte undtagelsesbestemmelser**

Den eksterne årsrapport er udarbejdet i sammendraget form og visse oplysninger er udeladt i overensstemmelse med årsregnskabslovens regler.

### **Bruttoresultat**

Nettoomsætningen er sammendrag med omkostninger i overensstemmelse med årsregnskabslovens §32.

### **Anlægsaktiver**

#### **Grunde og bygninger**

Grunde og bygninger måles til anskaffelsessum tillagt handelsomkostninger med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

#### **Afskrivninger**

Bygninger afskrives lineært over 30 år. Afskrivningerne er baseret på en vurdering af de enkeltes aktivers driftsøkonomiske levetider.

#### **Gæld**

Gæld indregnes som udgangspunkt til nominel restgæld. Gæld til kreditforening er indregnet til amortiseret kostpris.

#### **Skyldig skat**

Aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

## Resultatopgørelse 1. jan. 2025 - 31. dec. 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Dagsværdiregulering af gæld			40.542
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>175.176</b>	<b>168.605</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-16.000	-16.000
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>159.176</b>	<b>152.605</b>
Dagsværdiregulering af gæld		-33.737	40.542
Andre finansielle indtægter			176
Andre finansielle omkostninger		-24.248	-26.486
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>101.191</b>	<b>166.837</b>
Skat af årets resultat		-33.588	-31.776
<b>Årets resultat</b>		<b>67.603</b>	<b>135.061</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
Overført resultat		67.603	135.061
<b>I alt</b>		<b>67.603</b>	<b>135.061</b>

## Balance 31. december 2025

### Aktiver

	Note	2025	2024
		kr.	kr.
Grunde og bygninger		2.414.450	2.430.450
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>1</b>	<b>2.414.450</b>	<b>2.430.450</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>2.414.450</b>	<b>2.430.450</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		4.200	724
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>4.200</b>	<b>724</b>
Likvide beholdninger		129.180	168.385
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>133.380</b>	<b>169.109</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>2.547.830</b>	<b>2.599.559</b>

## Balance 31. december 2025

### Passiver

	Note	2025	2024
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		50.000	50.000
Overført resultat		556.424	488.821
Forslag til udbytte			0
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>606.424</b>	<b>538.821</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.570.002	1.596.558
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2</b>	<b>1.570.002</b>	<b>1.596.558</b>
Modtagne forudbetalinger fra kunder		4.900	9.750
Leverandører af varer og tjenesteydelser		13.281	
Skyldig selskabsskat		23.198	25.305
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		259.000	359.000
Deposita		71.025	70.125
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>371.404</b>	<b>464.180</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.941.406</b>	<b>2.060.738</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>2.547.830</b>	<b>2.599.559</b>

## Noter

### 1. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.	Produktionsanlæg og maskiner kr.	Andre Anlæg mv. kr.
Kostpris primo	2.446.450		
Opskrivninger primo			
Årets opskrivning			
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>2.446.450</b>		
Af- og nedskrivning primo	-16.000		
Årets afskrivning	-16.000		
Tilbageførsel ved afgang			
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b>-32.000</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>2.414.450</b>		

### 2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	1.570.002			1.391.366

### 3. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte	<b>2025</b>
	0