



Tlf.: 96 23 54 00
hjoerring@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Nørrebro 15
DK-9800 Hjørring
CVR-nr. 20 22 26 70

VENDELBO EJENDOMME A/S
SPROGØVEJ 21, 9800 HJØRRING
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 18. juni 2024

Jens Uggerhøj

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Vendelbo Ejendomme A/S Sprogøvej 21 9800 Hjørring
	CVR-nr.: 28 13 04 57 Stiftet: 19. oktober 2004 Kommune: Hjørring Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Jens Uggerhøj, formand Kai Bundgaard Madsen Jesper Bundgaard Madsen Karsten Husted Meier Ole Peter Christensen
Direktion	Jesper Bundgaard Madsen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Nørrebro 15 9800 Hjørring
Pengeinstitut	Sydbank Østre Havnepromenade 26, st. 9000 Aalborg

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Vendelbo Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Bestyrelsen og direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hjørring, den 18. juni 2024

Direktion:

Jesper Bundgaard Madsen

Bestyrelse:

Jens Uggerhøj
Formand

Kai Bundgaard Madsen

Jesper Bundgaard Madsen

Karsten Husted Meier

Ole Peter Christensen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejeren i Vendelbo Ejendomme A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Vendelbo Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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.

Hjørring, den 18. juni 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Claus Muhlig
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne26711

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er at eje og opføre egne ejendomme til erhvervmæssig udlejning.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er et underskud på 954.999 DKK, hvilket isoleret set ikke anses for tilfredsstillende.

Selskabet har i 2023 afsluttet en større udbygning af ejendommen beliggende på Sprogøvej 21, Hjørring. Denne udbygning har grundet flere udefrakommende faktorer været væsentligt forsinket i forhold til ibrugtagning. Forsinkelsen har betydet at huslejetilpasningen for lejemålet ligeledes har været udskudt, imens størstedelen af anlægssummen har været finansieret på rentebærende gæld. Herved har selskabet over en længere periode i regnskabsåret haft renteudgifter, som ikke har været afdækket via driftsindtægter. Byggerenter er tillige udgiftsført i dette regnskabsår.

Set i lyset heraf, samt at året generelt har været præget af et væsentligt højere pris- og renteniveau end forventet, anses resultatet for acceptabelt.

Markedsforhold

Med færdiggørelsen af tilbygningen på logistikejendommen på Sprogøvej 21 i Hjørring, har selskabet fremtidssikret grundlaget for lejers fortsatte aktivitetsudvikling fra adressen.

Det forventes at de moderne logistikfaciliteter med gennemtænkte planløsninger, adgangsforhold, placering i forhold til infrastruktur og tilstedeværelsen af kontor- og velfærdsfaciliteter i bygningen fremadrettet vil sikre en stærk markedsposition for udlejning.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Finansielle risici

Der er ikke risici og usikkerheder forbundet med selskabets drift, udover de for branche, størrelse og lokalitet normale. Selskabet har en væsentlig rentebærende gæld, og er derfor delvist eksponeret i forhold til stigende renter. Ledelsen arbejder løbende med at minimere enhver risiko.

Forventninger til fremtiden

Selskabet forventer balance i driften for 2024 såvel som de kommende år. Ligesom det igennem et positivt cashflow løbende forventer at nedbringe sin rentebærende gæld. Herunder til koncernforbundne selskaber.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2023 kr.	2022 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		1.639.818	1.237.560
Afskrivninger.....		-851.285	-761.825
DRIFTSRESULTAT		788.533	475.735
Finansielle indtægter.....		0	866.992
Finansielle omkostninger.....	1	-2.270.596	-810.305
RESULTAT FØR SKAT		-1.482.063	532.422
Skat af årets resultat.....	2	527.064	-318.281
ÅRETS RESULTAT		-954.999	214.141
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		-954.999	214.141
I ALT		-954.999	214.141

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Grunde og bygninger.....		44.986.604	22.314.818
Materielle anlægsaktiver under udførelse.....		0	18.488.277
Materielle anlægsaktiver.....	3	44.986.604	40.803.095
ANLÆGSAKTIVER.....		44.986.604	40.803.095
Tilgodehavender fra salg og ydelser.....		57.429	50.400
Andre tilgodehavender.....		119.699	3.595.733
Periodeafgrænsningsposter.....		89.564	0
Tilgodehavender.....		266.692	3.646.133
Likvider.....		0	396.050
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		266.692	4.042.183
AKTIVER.....		45.253.296	44.845.278
PASSIVER			
Aktiekapital.....		510.000	510.000
Reserve for opskrivninger.....		717.455	727.879
Overført overskud.....		1.771.775	2.716.350
EGENKAPITAL.....		2.999.230	3.954.229
Hensættelse til udskudt skat.....		661.000	1.188.064
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		661.000	1.188.064
Prioritetsgæld.....		18.385.140	5.659.098
Gæld til pengeinstitutter.....		8.613.912	3.780.934
Leasingforpligtigelse.....		221.803	311.798
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	27.220.855	9.751.830
Prioritetsgæld.....		618.000	298.000
Gæld til pengeinstitutter.....		1.221.285	15.844.641
Leasingforpligtelser.....		90.000	87.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		159.385	164.542
Gæld til tilknyttede selskaber.....		11.999.739	13.461.691
Selskabsskat.....		0	95.281
Anden gæld.....		283.802	0
Kortfristede gældsforpligtelser.....		14.372.211	29.951.155
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		41.593.066	39.702.985
PASSIVER.....		45.253.296	44.845.278
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Medarbejderforhold	7		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Aktiekapital	Reserve for opskrivninger	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	510.000	727.879	2.716.350	3.954.229
Forslag til resultatdisponering.....			-954.999	-954.999
Overførsler				
Tilladt udligning.....		-10.424	10.424	0
Egenkapital 31. december 2023.....	510.000	717.455	1.771.775	2.999.230

NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note		
Finansielle omkostninger					
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	793.808	175.311	1		
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	1.476.788	634.994			
	2.270.596	810.305			
Skat af årets resultat					
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	0	95.281	2		
Regulering af udskudt skat.....	-527.064	223.000			
	-527.064	318.281			
Materielle anlægsaktiver					
		Materielle anlægsaktiver under udførelse	3		
	Grunde og bygninger				
Kostpris 1. januar 2023.....	26.860.797	18.488.277			
Tilgang.....	23.523.071	0			
Afgang.....	0	-18.488.277			
Kostpris 31. december 2023.....	50.383.868	0			
Opskrivninger 1. januar 2023.....	1.113.583				
Opskrivninger 31. december 2023.....	1.113.583				
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023.....	5.659.562				
Årets afskrivninger	851.285				
Af- og nedskrivninger 31. december 2023.....	6.510.847				
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....	44.986.604	0			
Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 41, stk. 1	44.066.783				
Finansielle leasingaktiver.....	418.275				
Langfristede gældsforpligtelser					
	31/12 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2022 gæld i alt	4
Prioritetsgæld.....	19.003.140	618.000	15.852.000	5.957.098	
Gæld til pengeinstitutter.....	9.713.912	1.100.000	4.446.000	4.636.934	
Leasingforpligtigelse.....	311.803	90.000	0	398.798	
	29.028.855	1.808.000	20.298.000	10.992.830	

NOTER

Note

Eventualposter mv.

5

Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for Vendelbo Spedition A/S' mellemværende med Sydbank, som pr. 31. december 2023 udgør 7.440 tkr.

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for J. Bundgaard Invest ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

6

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 19.003 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31 december 2023 udgør 44.511 tkr.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på i alt 5.500 tkr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrev er deponeret til sikkerhed for engagement med Sydbank.

2023

2022

Medarbejderforhold

7

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:

1

1

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Vendelbo Ejendomme A/S for 2023 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**Nettoomsætning**

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomsdrift, energi og administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

BALANCEN**Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der opskrives på ejendomme, hvor dagsværdien er væsentlig højere end bogført værdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris tillagt eventuelle opskrivninger med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde samt bygninger under opførsel.

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.....	30 år	40%
Installationer og bygningsinventar	10 år	0%

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Leasingkontrakter

Leasingkontrakter vedrørende materielle anlægsaktiver, hvor selskabet har alle væsentlige risici og fordele forbundet med ejendomsretten (finansiel leasing), indregnes i balancen som aktiver. Aktiverne måles ved første indregning i balancen til opgjort kostpris svarende til dagsværdi eller (hvis lavere) nutidsværdien af de fremtidige leasingydelse. Ved beregning af nutidsværdien anvendes leasingaftalens interne rentefod som diskonteringsfaktor eller en tilnærmet værdi for denne. Finansielt leasede aktiver afskrives som selskabets øvrige tilsvarende materielle anlægsaktiver.

Den kapitaliserede restleasingforpligtelse indregnes i balancen som en gældsforpligtelse, og leasingydelsens rentedel indregnes over kontraktens løbetid i resultatopgørelsen.

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 nettosalgspris og kapitalværdi. 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, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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.

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. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld, og for obligationslån svarer til restgæld beregnet på grundlag af lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet.