



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 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 17. april 2023

Jens Uggerhøj

CVR-NR. 28 13 04 57

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.....	12-13

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 Flemming Gregersen
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 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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 17. april 2023

Direktion:

Jesper Bundgaard Madsen

Bestyrelse:

Jens Uggerhøj
Formand

Kai Bundgaard Madsen

Jesper Bundgaard Madsen

Karsten Husted Meier

Flemming Gregersen

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 2022 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 17. april 2023

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 erhvervsmæssig udlejning.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2022 kr.	2021 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		1.237.560	1.327.825
Afskrivninger.....		-761.825	-647.875
DRIFTSRESULTAT		475.735	679.950
Finansielle indtægter.....		866.992	0
Finansielle omkostninger.....	1	-810.305	-476.717
RESULTAT FØR SKAT		532.422	203.233
Skat af årets resultat.....	2	-318.281	-45.000
ÅRETS RESULTAT		214.141	158.233
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		214.141	158.233
I ALT		214.141	158.233

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Grunde og bygninger.....		22.314.818	21.789.663
Materielle anlægsaktiver under udførelse.....		18.488.277	0
Materielle anlægsaktiver.....	3	40.803.095	21.789.663
ANLÆGSAKTIVER.....		40.803.095	21.789.663
Tilgodehavender fra salg og ydelser.....		50.400	47.625
Andre tilgodehavender.....		3.595.733	54.125
Tilgodehavender.....		3.646.133	101.750
Likvider.....		396.050	349.418
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		4.042.183	451.168
AKTIVER.....		44.845.278	22.240.831
PASSIVER			
Aktiekapital.....		510.000	510.000
Reserve for opskrivninger.....		727.879	738.303
Overført overskud.....		2.716.350	2.491.785
EGENKAPITAL.....		3.954.229	3.740.088
Hensættelse til udskudt skat.....		1.188.064	764.000
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		1.188.064	764.000
Prioritetsgæld.....		5.659.098	6.704.048
Gæld til pengeinstitutter.....		3.780.934	4.583.758
Leasingforpligtigelse.....		311.798	401.315
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	9.751.830	11.689.121
Prioritetsgæld.....		298.000	436.000
Gæld til pengeinstitutter.....		15.844.641	920.000
Leasingforpligtelser.....		87.000	82.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		164.542	92.019
Gæld til tilknyttede selskaber.....		13.461.691	4.517.603
Selskabsskat.....		95.281	0
Kortfristede gældsforpligtelser.....		29.951.155	6.047.622
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		39.702.985	17.736.743
PASSIVER.....		44.845.278	22.240.831
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Medarbejderforhold	7		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Aktiekapital	Reserve for opskrivninger	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	510.000	738.303	2.491.785	3.740.088
Forslag til resultatdisponering.....			214.141	214.141
Overførsler				
Tilladt udligning.....		-10.424	10.424	0
Egenkapital 31. december 2022.....	510.000	727.879	2.716.350	3.954.229

NOTER

	2022 kr.	2021 kr.	Note		
Finansielle omkostninger					
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	175.311	121.934	1		
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	634.994	354.783			
	810.305	476.717			
Skat af årets resultat					
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	95.281	0	2		
Regulering af udskudt skat.....	223.000	45.000			
	318.281	45.000			
Materielle anlægsaktiver					
		Materielle anlægsaktiver under udførelse	3		
	Grunde og bygninger				
Kostpris 1. januar 2022.....	25.573.817	0			
Tilgang.....	1.286.980	18.488.277			
Kostpris 31. december 2022.....	26.860.797	18.488.277			
Opskrivninger 1. januar 2022.....	1.113.583				
Opskrivninger 31. december 2022.....	1.113.583				
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022.....	4.897.737				
Årets afskrivninger	761.825				
Af- og nedskrivninger 31. december 2022.....	5.659.562				
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....	22.314.818	18.488.277			
Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 41, stk. 1	21.381.635				
Finansielle leasingaktiver.....	470.925				
Langfristede gældsforpligtelser					
	31/12 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2021 gæld i alt	4
Prioritetsgæld.....	5.957.098	298.000	4.370.000	7.140.048	
Gæld til pengeinstitutter.....	4.636.934	856.000	1.320.000	5.503.758	
Leasingforpligtigelse.....	398.798	87.000	0	483.315	
	10.992.830	1.241.000	5.690.000	13.127.121	

NOTER

			Note
Eventualposter mv.			5
Eventualforpligtelser			
Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for Vendelbo Spedition A/S' mellemværende med Sydbank, som pr. 31. december 2022 udgør 6.470 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 administrationselskab for sambeskatningen.			
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			6
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 5.957 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31 december 2022 udgør 21.844 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.			
	2022	2021	
Medarbejderforhold			7
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Vendelbo Ejendomme A/S for 2022 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

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 salgsmomkostninger 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 leasingydelser. 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.

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.

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 låneoptagelsestidspunktet.