



Tlf.: 98 82 32 88
broenderslev@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Torvet 10
DK-9700 Brønderslev
CVR-nr. 20 22 26 70

VENDEL INVEST A/S
DEGNEBAKKEN 6, 9830 TÅRS
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 8. marts 2024

Find Rishøj

CVR-NR. 30 69 36 20

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.....	10-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-15

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Vendel Invest A/S Degnebakken 6 9830 Tårs
	CVR-nr.: 30 69 36 20 Stiftet: 20. juni 2007 Kommune: Hjørring Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Find Rishøj, formand Aase Rishøj Anna Grethe Kræmmergaard
Direktion	Anna Grethe Kræmmergaard
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Torvet 10 9700 Brønderslev

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Vendel Invest 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.

Tårs, den 8. marts 2024

Direktion:

Anna Grethe Kræmmergaard

Bestyrelse:

Find Rishøj
Formand

Aase Rishøj

Anna Grethe Kræmmergaard

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejeren i Vendel Invest A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Vendel Invest 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.

Brønderslev, den 8. marts 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Jacob Rask
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35391

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

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	2023 kr.	2022 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		2.400.867	2.275.642
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		1.480.000	-80.000
DRIFTSRESULTAT		3.880.867	2.195.642
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder.....		1.181.162	953.594
Andre finansielle indtægter.....	1	71.851	54.301
Øvrige finansielle omkostninger.....	2	-1.007.072	-475.496
RESULTAT FØR SKAT		4.126.808	2.728.041
Skat af årets resultat.....	3	-648.662	-392.723
ÅRETS RESULTAT		3.478.146	2.335.318
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Henlæggelser til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.....		1.181.162	953.594
Overført resultat.....		2.296.984	1.381.724
I ALT		3.478.146	2.335.318

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme.....		30.800.000	29.320.000
Materielle anlægsaktiver.....	4	30.800.000	29.320.000
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		11.260.525	10.079.363
Finansielle anlægsaktiver.....	5	11.260.525	10.079.363
ANLÆGSAKTIVER.....		42.060.525	39.399.363
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		0	522.871
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....		125.734	150.249
Tilgodehavender.....		125.734	673.120
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		125.734	673.120
AKTIVER.....		42.186.259	40.072.483
PASSIVER			
Aktiekapital.....		1.500.000	1.500.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.....		10.760.525	9.579.363
Overført resultat.....		7.363.574	5.066.590
EGENKAPITAL.....		19.624.099	16.145.953
Hensættelser til udskudt skat.....		3.272.041	2.818.383
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		3.272.041	2.818.383
Gæld til realkreditinstitutter.....		0	2.715.051
Gæld til pengeinstitutter.....		5.158.000	3.074.372
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	5.158.000	5.789.423
Gæld til realkreditinstitutter.....		0	537.000
Gæld til pengeinstitutter.....		9.002.535	9.433.237
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		15.000	15.000
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		135.852	0
Gæld til virksomhedssdeltagere og ledelse.....		4.506.154	4.737.333
Selskabsskat.....		170.738	311.190
Anden gæld.....		301.840	284.964
Kortfristede gældsforpligtelser.....		14.132.119	15.318.724
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		19.290.119	21.108.147
PASSIVER.....		42.186.259	40.072.483
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Medarbejderforhold	9		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Aktiekapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi- metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	1.500.000	9.579.363	5.066.590	16.145.953
Forslag til resultatdisponering.....		1.181.162	2.296.984	3.478.146
Egenkapital 31. december 2023.....	1.500.000	10.760.525	7.363.574	19.624.099

NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
Andre finansielle indtægter			1
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	12.388	21.150	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	59.463	33.151	
	71.851	54.301	
 Øvrige finansielle omkostninger			 2
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	1.007.072	475.496	
	1.007.072	475.496	
 Skat af årets resultat			 3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	195.004	292.941	
Regulering af udskudt skat.....	453.658	99.782	
	648.662	392.723	
 Materielle anlægsaktiver			 4
		Investeringseje domme	
Kostpris 1. januar 2023.....		25.614.970	
Kostpris 31. december 2023.....		25.614.970	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2023.....		3.705.030	
Årets værdireguleringer.....		1.480.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2023.....		5.185.030	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....		30.800.000	

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

4

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

	Erhvervs- udlejning, restauration
Dagsværdi 31. december 2023.....	30.800.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	1.480.000

Selskabets investeringsejendomme består af én erhvervsjendom, der er udlejet til restaurationsdrift. Ejendommen er beliggende i Viby J og er udlejet på en længere lejekontrakt til tredjemand. Ejendommens dagsværdi vurderes med baggrund i en afkastbaseret model, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det aktuelt beregnede driftsafkast vurderes at udgøre 2.387 tkr., hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 4.838 kr. samt årlige driftsomkostninger på 32 tkr.

Ved beregningen er anvendt en diskonteringsrente på 7,75 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommens beliggenhed og aktuelle stand mv. Diskonteringsrenten svarer til det generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme i området.

Finansielle anlægsaktiver

5

	Kapitalandele i dattervirk- somheder
Kostpris 1. januar 2023.....	500.000
Kostpris 31. december 2023.....	500.000
Værdireguleringer 1. januar 2023.....	9.579.363
Årets resultat	1.181.162
Værdireguleringer 31. december 2023	10.760.525
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....	11.260.525

Langfristede gældsforpligtelser

6

	31/12 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2022 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	0	0	0	3.252.051
Gæld til pengeinstitutter.....	5.985.000	827.000	840.000	3.882.372
	5.985.000	827.000	840.000	7.134.423

NOTER

Note

Eventualposter mv.

7

Hæftelse i sambeskatningen

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst udgør 171 tkr. pr. balancedagen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

8

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 0 tkr., er der givet pant i investerings- ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. balancedagen udgør 30.800 tkr.

Til sikkerhed for bankgæld på 14.161 tkr., er der deponeret ejerpantebrev på 25.627 tkr., der giver pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. balancedagen udgør 30.800 tkr.

2023

2022

Medarbejderforhold

9

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:

1

1

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Vendel Invest 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

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administrations- og ejendomsomkostninger mv.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

I selskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af dattervirksomheders resultat opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis og med fuld eliminering af urealiserede interne avancer og tab og fradrag af afskrivning på merværdier og goodwill opstået ved købsprisallokering på overtagelsestidspunktet.

Ved afhændelser indregnes eventuel fortjeneste, når de økonomiske rettigheder knyttet til de solgte kapitalandele af dattervirksomheder overføres, dog tidligst når fortjenesten er realiseret eller anses som realisabel. Desuden indgår realiserede tab udover nedskrivninger, når sådanne må konstateres.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i selskabets balance efter den indre værdis metode, der anses som en målemetode.

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter selskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden med omvurdering af alle identificerede aktiver og forpligtelser til dagsværdi på overtagelsesdagen, som er tidspunkt for opnåelse af kontrol. Købsvederlaget består af dagsværdien af det aftalte vederlag i form af overdragne aktiver og forpligtelser. Hvis en del af købsvederlaget er betinget af fremtidige begivenheder eller opfyldelse af aftalte betingelser, indregnes denne del af købsvederlaget til dagsværdi på overtagelsesdagen. Efterfølgende reguleringer af betinget købsvederlag indregnes i resultatopgørelsen.

Modtaget udbytte fradrages den regnskabsmæssige værdi af kapitalandelen.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsværdien.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af kapitalandele i dattervirksomheder opgøres som forskellen mellem nettosalgsprisen og den regnskabsmæssige værdi af den afhændede kapitalandel på salgstidspunktet inkl. ikke-afskrevne merværdier og goodwill. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

Kapitalandele i dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt ud fra et konkret vurderet nedskrivningsbehov. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Tilgodehavender

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

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

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 acontoskatte.

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 skatemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 blive anvendt inden for en overskuelig årrække, 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. 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 med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.