



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 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 30. juni 2021

---

Find Rishøj

CVR-NR. 30 69 36 20

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-15

**SELSKABSOPLYSNINGER**

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

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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 30. juni 2021

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Anna Grethe Kræmmegaard

Bestyrelse:

\_\_\_\_\_  
Find Rishøj  
Formand

\_\_\_\_\_  
Aase Rishøj

\_\_\_\_\_  
Anna Grethe Kræmmegaard

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejerne i Vendel Invest A/S*

Vi har opstillet årsregnskabet for Vendel Invest A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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 30. juni 2021

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	2020 kr.	2019 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>2.184.119</b>	<b>2.143.848</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-4.750.000	-8.405.280
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>-2.565.881</b>	<b>-6.261.432</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder .....		2.141.781	-186.590
Andre finansielle indtægter.....	1	70.867	0
Andre finansielle omkostninger.....		-825.507	-841.104
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-1.178.740</b>	<b>-7.289.126</b>
Skat af årets resultat.....	2	728.777	1.504.369
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-449.963</b>	<b>-5.784.757</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Henlæggelser til reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		2.141.781	-186.590
Overført resultat.....		-2.591.744	-5.598.167
<b>I ALT</b> .....		<b>-449.963</b>	<b>-5.784.757</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Investeringsejendomme.....		29.250.000	34.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>29.250.000</b>	<b>34.000.000</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		9.868.024	7.726.242
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>9.868.024</b>	<b>7.726.242</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>39.118.024</b>	<b>41.726.242</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		0	11.294
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		185.448	523.664
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....		116.839	0
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>302.287</b>	<b>534.958</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>72.866</b>	<b>11.677</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>375.153</b>	<b>546.635</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>39.493.177</b>	<b>42.272.877</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		1.500.000	1.500.000
Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		9.368.024	7.226.243
Dagsværdireserve for regnskabsmæssig sikring.....		163.152	0
Overført resultat.....		161.200	2.752.944
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>11.192.376</b>	<b>11.479.187</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		2.545.534	3.468.229
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>2.545.534</b>	<b>3.468.229</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		11.071.822	12.214.661
Gæld til pengeinstitutter.....		1.839.665	2.258.342
Afledte finansielle instrumenter.....	5	109.505	318.674
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>6</b>	<b>13.020.992</b>	<b>14.791.677</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.475.959	1.851.830
Gæld til pengeinstitutter.....		400.000	875.497
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		13.000	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		9.161.918	8.807.428
Selskabsskat.....		280.774	168.294
Anden gæld.....		1.402.624	830.735
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>12.734.275</b>	<b>12.533.784</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>25.755.267</b>	<b>27.325.461</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>39.493.177</b>	<b>42.272.877</b>
Eventualposter mv.....	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser.....	8		
Medarbejderforhold.....	9		



**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopsk. efter indre værdi- metode	Dagsværdi- reserve for regnskabs- mæssig sikring	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2020.....	1.500.000	7.226.243	0	2.752.944	11.479.187
Forslag til resultatdisponering.....		2.141.781		-2.591.744	-449.963
<b>Bevæg. dagsværdireserver</b>					
Årets værdiregulering.....			163.152		163.152
<b>Egenkapital 31. december 2020.....</b>	<b>1.500.000</b>	<b>9.368.024</b>	<b>163.152</b>	<b>161.200</b>	<b>11.192.376</b>

## NOTER

	2020 kr.	2019 kr.	Note
<b>Andre finansielle indtægter</b>			
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	11.692	0	1
Finansielle indtægter i øvrigt.....	59.175	0	
	<b>70.867</b>	<b>0</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	239.935	206.294	2
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	0	56.746	
Regulering af udskudt skat.....	-922.695	-1.767.409	
Skat af egenkapitalbevægelser.....	-46.017	0	
	<b>-728.777</b>	<b>-1.504.369</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
		Investeringseje domme	3
Kostpris 1. januar 2020.....		25.614.970	
<b>Kostpris 31. december 2020.....</b>		<b>25.614.970</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2020.....		8.385.030	
Årets værdireguleringer.....		-4.750.000	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2020.....</b>		<b>3.635.030</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.....</b>		<b>29.250.000</b>	

Selskabets investeringsejendomme består af én erhvervsejendom beliggende i Viby J. Ejendommens dagsværdi vurderes med baggrund i en afkastbaseret model. Ledelsens afkastkrav udgør 7,50 %, hvilket vurderes at være et passende afkastkrav for denne type af ejendomme i området. Afkastkravet er anvendt som diskonteringsrente ved værdiansættelse af ejendommen. Der er i beregningen taget hensyn til enkeltstående forhold, ejendommens aktuelle og potentielle lejeindtægter, tomgang, det gennemsnitlige historiske omkostningsniveau, fremtidige vedligeholdelsesplaner samt ejendommens aktuelle stand.

## NOTER

		Note
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>4</b>
	Kapitalandele i dattervirk- somheder	
Kostpris 1. januar 2020.....	500.000	
<b>Kostpris 31. december 2020.....</b>	<b>500.000</b>	
Værdireguleringer 1. januar 2020.....	7.226.243	
Årets resultat .....	2.141.781	
<b>Værdireguleringer 31. december 2020.....</b>	<b>9.368.024</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.....</b>	<b>9.868.024</b>	

**Afledte finansielle instrumenter**

5

Selskabet har indgået en renteswap til regnskabsmæssig sikring af de fremtidige pengestrømme på den langfristede prioritetsgæld. Renteswappen er indgået med selskabets sædvanlige bankforbindelse og har sikret en fast rente på et variabelt forrentet kreditforeningslån. Renteswappen har en restløbetid på 0,5 år.

Sikringsinstrumenterne påvirker balance, resultatopgørelse og egenkapitalopgørelse således:

	Renteswaps kr.
Dagsværdi 31. december 2020:	
Forpligtelser.....	109.505
	<b>109.505</b>
Årets værdiregulering i egenkapitalen .....	209.169

**Langfristede gældsforpligtelser**

6

	31/12 2020 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2019 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	12.547.781	1.475.959	5.063.915	14.066.491
Gæld til pengeinstitutter.....	2.239.665	400.000	0	2.642.342
Afledte finansielle instrumenter.....	109.505	0	0	318.674
	<b>14.896.951</b>	<b>1.875.959</b>	<b>5.063.915</b>	<b>17.027.507</b>

**Eventualposter mv.**

7

**Hæftelse i sambeskatningen**

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

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst udgør 281 tkr. pr. balancedagen.

## NOTER

## Note

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

8

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 12.548 tkr., er der givet pant i investerings-ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. balancedagen udgør 29.250 tkr.

Til sikkerhed for bankgæld på 2.240 tkr., er der deponeret ejerpantebrev på 7.000 tkr., der giver pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. balancedagen udgør 29.250 tkr.

2020

2019

**Medarbejderforhold**

9

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:

1

1

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Vendel Invest A/S for 2020 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 moderselskabets 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 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

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

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens 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 investeringsejendommens 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 moderselskabets 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 moderselskabets 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. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden med omvurdering af alle identificerede aktiver og forpligtelser til dagsværdi på overtagelsesdagen. Dagsværdien er opgjort på baggrund af handler på et aktivt marked, alternativt beregnet ved anvendelse af almindeligt accepterede værdiansættelsesmodeller.

Overtagelsesdagen er det tidspunkt, hvor selskabet faktisk opnår kontrol over den overtagne virksomhed.

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.

### 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. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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 nominel værdi.