



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 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 27. januar 2023

Find Rishøj

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 2022 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 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.

Tårs, den 27. januar 2023

Direktion:

Anna Grethe Kræmmegaard

Bestyrelse:

Find Rishøj
Formand

Aase Rishøj

Anna Grethe Kræmmegaard

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 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.

Brønderslev, den 27. januar 2023

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	2022 kr.	2021 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		2.275.642	2.230.589
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-80.000	150.000
DRIFTSRESULTAT		2.195.642	2.380.589
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder.....		953.594	1.257.745
Andre finansielle indtægter.....	1	54.301	60.034
Andre finansielle omkostninger.....	2	-475.496	-802.856
RESULTAT FØR SKAT		2.728.041	2.895.512
Skat af årets resultat.....	3	-392.723	-362.667
ÅRETS RESULTAT		2.335.318	2.532.845
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Henlæggelser til reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		953.594	1.257.745
Overført resultat.....		1.381.724	1.275.100
I ALT		2.335.318	2.532.845

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme.....		29.320.000	29.400.000
Materielle anlægsaktiver.....	4	29.320.000	29.400.000
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		10.079.363	11.125.769
Finansielle anlægsaktiver.....	5	10.079.363	11.125.769
ANLÆGSAKTIVER.....		39.399.363	40.525.769
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		522.871	0
Andre tilgodehavender.....		0	249.535
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....		150.249	131.907
Tilgodehavender.....		673.120	381.442
Likvide beholdninger.....		0	18.313
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		673.120	399.755
AKTIVER.....		40.072.483	40.925.524
PASSIVER			
Selskabskapital.....		1.500.000	1.500.000
Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		9.579.363	8.625.769
Overført resultat.....		5.066.590	3.684.866
EGENKAPITAL.....		16.145.953	13.810.635
Hensættelse til udskudt skat.....		2.818.383	2.718.601
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		2.818.383	2.718.601
Gæld til realkreditinstitutter.....		2.715.051	3.253.313
Gæld til pengeinstitutter.....		3.074.372	3.323.525
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	5.789.423	6.576.838
Gæld til realkreditinstitutter.....		537.000	535.000
Gæld til pengeinstitutter.....		9.433.237	7.827.294
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		15.000	15.000
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		0	1.301.452
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		4.737.333	5.935.282
Selskabsskat.....		311.190	249.598
Anden gæld.....		284.964	1.707.187
Periodeafgrænsningsposter.....		0	248.637
Kortfristede gældsforpligtelser.....		15.318.724	17.819.450
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		21.108.147	24.396.288
PASSIVER.....		40.072.483	40.925.524
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Medarbejderforhold	9		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopsk. efter indre værdi- metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	1.500.000	8.625.769	3.684.866	13.810.635
Forslag til resultatdisponering.....		953.594	1.381.724	2.335.318
Egenkapital 31. december 2022.....	1.500.000	9.579.363	5.066.590	16.145.953

NOTER

	2022 kr.	2021 kr.	Note
Andre finansielle indtægter			1
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	21.150	0	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	33.151	60.034	
	54.301	60.034	
Andre finansielle omkostninger			2
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	0	4.703	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	475.496	798.153	
	475.496	802.856	
Skat af årets resultat			3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	292.941	213.691	
Regulering af udskudt skat.....	99.782	173.067	
Skat af egenkapitalbevægelser.....	0	-24.091	
	392.723	362.667	
Materielle anlægsaktiver			4
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2022.....		25.614.970	
Kostpris 31. december 2022.....		25.614.970	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2022.....		3.785.030	
Årets værdireguleringer.....		-80.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2022.....		3.705.030	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....		29.320.000	

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

4

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

	Erhvervs- udlejning, restauration
Dagsværdi 31. december 2022.....	29.320.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	-80.000

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 2.273 tkr., hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 4.608 kr. samt årlige driftsomkostninger på 31 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 2022.....	500.000
Kostpris 31. december 2022.....	500.000
Værdireguleringer 1. januar 2022.....	10.625.769
Udloddet resultat	-2.000.000
Årets resultat	953.594
Værdireguleringer 31. december 2022.....	9.579.363
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....	10.079.363

Langfristede gældsforpligtelser

6

	31/12 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2021 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	3.252.051	537.000	550.000	3.788.313
Gæld til pengeinstitutter.....	3.882.372	808.000	0	4.604.525
	7.134.423	1.345.000	550.000	8.392.838

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Vendel Invest 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

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 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

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.

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.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

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.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomheders underbalance.

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 nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.