



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 II A/S
C/O 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.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Vendel Invest II A/S c/o Vendel Invest A/S, Degnebakken 6 9830 Tårs
	CVR-nr.: 34 61 55 43
	Stiftet: 1. juli 2012
	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 II 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 II A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Vendel Invest II 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		1.517.889	1.474.058
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-100.000	30.000
DRIFTSRESULTAT		1.417.889	1.504.058
Andre finansielle indtægter.....	1	0	346.198
Andre finansielle omkostninger.....	2	-195.333	-237.762
RESULTAT FØR SKAT		1.222.556	1.612.494
Skat af årets resultat.....	3	-268.962	-354.749
ÅRETS RESULTAT		953.594	1.257.745
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		0	2.000.000
Overført resultat.....		953.594	-742.255
I ALT		953.594	1.257.745

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme.....		21.480.000	21.580.000
Materielle anlægsaktiver.....	4	21.480.000	21.580.000
ANLÆGSAKTIVER.....		21.480.000	21.580.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		0	3.747
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		0	1.301.452
Andre tilgodehavender.....		0	36.285
Tilgodehavender.....		0	1.341.484
Likvide beholdninger.....		0	141.566
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		0	1.483.050
AKTIVER.....		21.480.000	23.063.050
PASSIVER			
Selskabskapital.....		500.000	500.000
Overført resultat.....		9.579.363	8.625.769
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		0	2.000.000
EGENKAPITAL.....		10.079.363	11.125.769
Hensættelse til udskudt skat.....		2.486.353	2.367.640
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		2.486.353	2.367.640
Gæld til pengeinstitutter.....		6.393.913	6.916.000
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	6.393.913	6.916.000
Gæld til pengeinstitutter.....		611.000	684.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		15.000	15.000
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		522.871	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		1.030.000	1.090.000
Selskabsskat.....		150.249	131.907
Anden gæld.....		191.251	732.734
Kortfristede gældsforpligtelser.....		2.520.371	2.653.641
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		8.914.284	9.569.641
PASSIVER.....		21.480.000	23.063.050
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Medarbejderforhold	8		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	500.000	8.625.769	2.000.000	11.125.769
Forslag til resultatdisponering.....		953.594		953.594
Transaktioner med ejere				
Ordinært udbytte.....			-2.000.000	-2.000.000
Egenkapital 31. december 2022.....	500.000	9.579.363	0	10.079.363

NOTER

	2022 kr.	2021 kr.	Note
Andre finansielle indtægter			1
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	0	4.703	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	0	341.495	
	0	346.198	
 Andre finansielle omkostninger			 2
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	21.150	0	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	174.183	237.762	
	195.333	237.762	
 Skat af årets resultat			 3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	150.249	131.907	
Regulering af udskudt skat.....	118.713	222.842	
	268.962	354.749	
 Materielle anlægsaktiver			 4
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2022.....		17.267.800	
Kostpris 31. december 2022.....		17.267.800	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2022.....		4.312.200	
Årets værdireguleringer.....		-100.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2022.....		4.212.200	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....		21.480.000	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
		Erhvervs- udlejning, restauration	
Dagsværdi 31. december 2022.....		21.480.000	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		-100.000	

Selskabets investeringsejendomme består af én erhvervsejendom, der er udlejet til restaurationsdrift. Ejendommen er beliggende i Næstved 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 1.503 tkr., hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 3.176 kr. samt årlige driftsomkostninger på 31 tkr.

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

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					5
	31/12 2022	Afdrag	Restgæld	31/12 2021	
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt	
Gæld til pengeinstitutter.....	7.004.913	611.000	3.768.000	7.600.000	
	7.004.913	611.000	3.768.000	7.600.000	
 Eventualposter mv.					 6
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 Vendel Invest A/S, der er administrationselskab for sambeskatningen.					
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					 7
Til sikkerhed for bankgæld på 7.005 tkr., er der deponeret ejerpantebrev på 15.140 tkr., der giver pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. balancedagen udgør 21.480 tkr.					
			2022	2021	
Medarbejderforhold					8
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:			1	1	

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Vendel Invest II 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.

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

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investerings ejendomme 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 salgsmomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 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.

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.