



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 2023

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

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 2023 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 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 II A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Vendel Invest II 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		1.590.486	1.517.889
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		300.000	-100.000
DRIFTSRESULTAT		1.890.486	1.417.889
Øvrige finansielle omkostninger.....	1	-376.175	-195.333
RESULTAT FØR SKAT		1.514.311	1.222.556
Skat af årets resultat.....	2	-333.149	-268.962
ÅRETS RESULTAT		1.181.162	953.594
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		1.181.162	953.594
I ALT		1.181.162	953.594

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme.....		21.780.000	21.480.000
Materielle anlægsaktiver.....	3	21.780.000	21.480.000
ANLÆGSAKTIVER.....		21.780.000	21.480.000
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		135.852	0
Tilgodehavender.....		135.852	0
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		135.852	0
AKTIVER.....		21.915.852	21.480.000
PASSIVER			
Aktiekapital.....		500.000	500.000
Overført resultat.....		10.760.525	9.579.363
EGENKAPITAL.....		11.260.525	10.079.363
Hensættelser til udskudt skat.....		2.693.768	2.486.353
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		2.693.768	2.486.353
Gæld til pengeinstitutter.....		6.171.000	6.393.913
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	6.171.000	6.393.913
Gæld til pengeinstitutter.....		434.011	611.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		15.000	15.000
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		0	522.871
Gæld til virksomhedssdeltagere og ledelse.....		1.015.000	1.030.000
Selskabsskat.....		125.734	150.249
Anden gæld.....		200.814	191.251
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.790.559	2.520.371
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		7.961.559	8.914.284
PASSIVER.....		21.915.852	21.480.000
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Medarbejderforhold	7		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Aktiekapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	500.000	9.579.363	10.079.363
Forslag til resultatdisponering.....		1.181.162	1.181.162
Egenkapital 31. december 2023.....	500.000	10.760.525	11.260.525

NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
Øvrige finansielle omkostninger			
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	12.388	21.150	1
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	363.787	174.183	
	376.175	195.333	
Skat af årets resultat			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	125.734	150.249	2
Regulering af udskudt skat.....	207.415	118.713	
	333.149	268.962	
Materielle anlægsaktiver			
		Investeringseje domme	3
Kostpris 1. januar 2023.....		17.267.800	
Kostpris 31. december 2023.....		17.267.800	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2023.....		4.212.200	
Årets værdireguleringer.....		300.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2023.....		4.512.200	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....		21.780.000	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
		Erhvervs- udlejning, restauration	
Dagsværdi 31. december 2023.....		21.780.000	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		300.000	

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 1.579 tkr., hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 3.335 kr. samt årlige driftsomkostninger på 32 tkr.

Ved beregningen er anvendt en diskonteringsrente på 7,25 %, 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.

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					4
	31/12 2023	Afdrag	Restgæld	31/12 2022	
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt	
Gæld til pengeinstitutter.....	6.550.000	379.000	4.096.000	7.004.913	
	6.550.000	379.000	4.096.000	7.004.913	
 Eventualposter mv.					 5
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					 6
Til sikkerhed for bankgæld på 6.605 tkr., er der deponeret ejerpantebrev på 15.140 tkr., der giver pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. balancedagen udgør 21.780 tkr.					
			2023	2022	
Medarbejderforhold					7
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:			1	1	

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Vendel Invest II 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.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger 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 ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme 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.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmæssige værdier 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.

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

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.