

**Boligselskabet Vendia ApS**

**Høgesangervej 14**

**9800 Hjørring**

**CVR-nummer 37268925**

**Årsrapport**

**1. maj 2021 - 30. april 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 18/10 2022



Anders Lund Nicolaisen

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>5</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Boligselskabet Vendia ApS  
Høgesangervej 14  
9800 Hjørring

Hjemstedskommune: Hjørring  
CVR-nummer: 37268925  
Regnskabsperiode: 1. maj 2021 - 30. april 2022

### Direktion

Anders Lund Nicolaisen

### Revisor

Dansk Revision Hjørring  
Registreret revisionsvirksomhed  
Vandværksvej 14  
9800 Hjørring

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. maj 2021 - 30. april 2022 for Boligselskabet Vendia ApS.

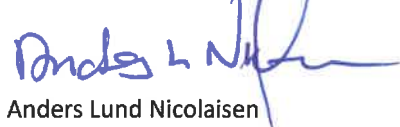
Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hjørring, 18/10 2022

Direktionen:



Anders Lund Nicolaisen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

---

### Til ledelsen i Boligselskabet Vendia ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Boligselskabet Vendia ApS for regnskabsåret 1. maj 2021 - 30. april 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere selskabets ledelse 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.

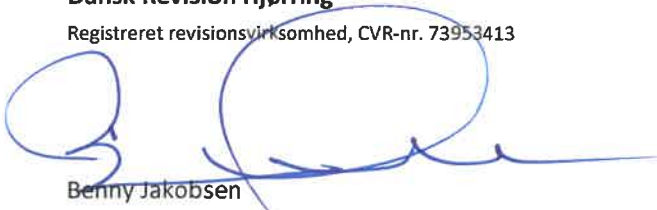
Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er selskabets ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, selskabets ledelse 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.

Hjørring, 18 / 10 2022

### Dansk Revision Hjørring

Registreret revisionsvirksomhed, CVR-nr. 73953413



Benny Jakobsen

Registreret revisor

mne5783

## Ledelsesberetning

---

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været at drive boligselskab.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Note	Resultatopgørelse	2021/22 DKK	2020/21 1.000 DKK
	<b>Perioden 1. maj - 30. april</b>		
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.163.696</b>	<b>1.163</b>
1	Personaleomkostninger	-144.921	-25
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-161.794	-161
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>856.981</b>	<b>976</b>
	Finansielle indtægter	787.021	0
2	Finansielle omkostninger	-393.023	-370
	<b>Resultat før skat</b>	<b>1.250.979</b>	<b>607</b>
3	Skat af årets resultat	-268.573	-109
	<b>Årets resultat</b>	<b>982.406</b>	<b>498</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
	Overført resultat	982.406	498
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>982.406</b>	<b>498</b>

Note	Balance	2021/22 DKK	2020/21 1.000 DKK
	<b>Aktiver pr. 30. april</b>		
4	Grunde og bygninger	21.949.312	22.417
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	16.680	23
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>21.965.992</b>	<b>22.439</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>21.965.992</b>	<b>22.439</b>
	Tilgodehavende skat	0	7
	Andre tilgodehavender	1.119.538	935
	Periodeafgrænsningsposter	16.216	16
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>1.135.754</b>	<b>958</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>348.058</b>	<b>0</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>1.483.811</b>	<b>958</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>23.449.803</b>	<b>23.397</b>



Note	Balance	2021/22 DKK	2020/21 1.000 DKK
	<b>Passiver pr. 30. april</b>		
5	Virksomhedskapital	50.000	50
	Reserve for opskrivninger	1.590.340	1.653
	Overført resultat	2.381.143	1.336
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>4.021.483</b>	<b>3.039</b>
	Hensættelser til udskudt skat	449.753	456
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>449.753</b>	<b>456</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	17.137.922	16.000
	Kreditinstitutter	0	2.159
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	274.516	127
6	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>17.412.438</b>	<b>18.286</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	339.000	265
	Kreditinstitutter	0	333
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.000	20
	Gæld til tilknyttede virksomheder	81.574	144
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	127.160	11
	Anden gæld	774.797	665
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	223.598	178
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.566.129</b>	<b>1.617</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>18.978.567</b>	<b>19.903</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>23.449.803</b>	<b>23.397</b>
7	Eventualforpligtelser		
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## Egenkapitalopgørelse

---

Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal	Reserver for op- skrivnin- ger	Overført resultat	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 1. maj - 30. april				
Saldo primo	50	1.653	1.336	3.039
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	63	63
Årets resultat	0	-63	982	920
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50</b>	<b>1.590</b>	<b>2.381</b>	<b>4.021</b>

Noter	2021/22	2020/21
	DKK	1.000 DKK
<b>1</b>		
<b>Personaleomkostninger</b>		
Løn og gager	120.000	0
Øvrige personaleomkostninger	24.921	25
<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>144.921</b>	<b>25</b>
Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede (sidste år 1).		
<b>2</b>		
<b>Finansielle omkostninger</b>		
Renter tilknyttede virksomheder	4.453	7
Andre finansielle omkostninger	388.571	363
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>393.023</b>	<b>370</b>
<b>3</b>		
<b>Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	274.516	127
Regulering af udskudt skat	-5.943	-18
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>268.573</b>	<b>109</b>
<b>4</b>		
<b>Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. maj	20.725.512	20.726
Afgang i årets løb	-311.619	0
Kostpris 30. april	20.413.893	20.726
Opskrivninger 1. maj	2.096.798	2.177
Årets opskrivninger	-80.646	-81
Opskrivninger 30. april	2.016.152	2.097
Af- og nedskrivninger 1. maj	-405.473	-331
Årets af- og nedskrivninger	-75.261	-75
Afskrivninger 30. april	-480.734	-405
<b>Grunde og bygninger i alt</b>	<b>21.949.312</b>	<b>22.417</b>

Virksomheden opskriver sine ejendomme. Hvis ejendommene ikke havde været opskrevet, ville den regnskabsmæssige værdi af ejendommene være kr. 19.933.159

Noter	2021/22	2020/21
	DKK	1.000 DKK
<b>5 Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital, primo	50.000	50
<b>Virksomhedskapital i alt</b>	<b>50.000</b>	<b>50</b>

Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.

<b>6 Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Prioritetsgæld, andel der forfalder efter 5 år	15.847.590	14.943
Kreditinstitut, andel der forfalder efter 5 år	0	830

#### 7 Eventualforpligtelser

Selskabet har, udover almindelige leverandørgarantier ingen kautions- eller garantiforpligtelser.

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet Lund Nicolaisen Holding ApS for danske selskabs- skatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabs- skatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.

#### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 17.543, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2022 udgør TDKK 21.949.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, omfatter udlejning af lejligheder, der medtages i det år hvor lejen har fundet sted.

#### Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til udlejningsomkostninger, andre eksterne omkostninger og tillagt andre driftsindtægter, er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration, tab på debitorer, mv.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, samt tillæg og godtgørelse vedrørende aconto-skatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Der indgår forventede brugstider og restværdier som følger:	Brugstid	Restværdi
Bygninger	30 år	kr. 18.214.023
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	kr. 0

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

#### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

### Udbytte

Udbytte, ledelsen foreslår udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.

### Periodeafgrænsningsposter

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