

# **Vendelbogade 3 K/S**

Østre Havnepromenade 26 3 tv, 9000 Aalborg  
CVR-nr. 41 15 60 82

## **Årsrapport for 2023**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 19.04.24

Thomas Holtebo Gregersen  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9 - 13

---

---

**Selskabet**

---

Vendelbogade 3 K/S  
c/o Spar Nord Ejendomsadministration 40-59  
Østre Havnepromenade 26 3 tv  
9000 Aalborg  
Hjemsted: Aalborg  
CVR-nr.: 41 15 60 82  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Thomas Holtebo Gregersen  
Marianne Præst Pedersen

---

**Pengeinstitut**

---

Nykredit

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 for Vendelbogade 3 K/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og vi erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.23 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 19. april 2024

**Direktionen**

Thomas Holtebo Gregersen

Marianne Præst Pedersen

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i udlejning af fast ejendom.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.23 - 31.12.23 udviser et resultat på DKK -327.685 mod DKK 660.677 for tiden 01.01.22 - 31.12.22. Balancen viser en egenkapital på DKK 4.735.324.

Ledelsen finder årets resultat utilfredsstillende.

### **Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note	2023 DKK	2022 DKK
<b>Bruttoresultat</b>	<b>-189.605</b>	<b>788.052</b>
Finansielle omkostninger	-138.080	-127.375
<b>Årets resultat</b>	<b>-327.685</b>	<b>660.677</b>

**Forslag til resultatdisponering**

Udlodninger i regnskabsåret	220.000	380.000
Overført resultat	-547.685	280.677
<b>I alt</b>	<b>-327.685</b>	<b>660.677</b>

	31.12.23 DKK	31.12.22 DKK
<b>AKTIVER</b>		
Note		
Investeringsejendomme	25.200.000	25.200.000
<b>1 Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>25.200.000</b>	<b>25.200.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>25.200.000</b>	<b>25.200.000</b>
Andre tilgodehavender	15.880	3.452
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>15.880</b>	<b>3.452</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>15.880</b>	<b>3.452</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>25.215.880</b>	<b>25.203.452</b>
<b>PASSIVER</b>		
Selskabskapital	5.000.000	5.000.000
Overført resultat	-264.676	283.009
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>4.735.324</b>	<b>5.283.009</b>
<b>2</b> Gæld til realkreditinstitutter	18.899.964	19.059.552
<b>2</b> Deposita	406.782	415.710
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>19.306.746</b>	<b>19.475.262</b>
<b>2</b> Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	162.151	161.912
Gæld til øvrige kreditinstitutter	491.908	203.937
Leverandører af varer og tjenesteydelser	455.602	22.978
Anden gæld	64.149	56.354
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.173.810</b>	<b>445.181</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>20.480.556</b>	<b>19.920.443</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>25.215.880</b>	<b>25.203.452</b>

3 Oplysninger om dagsværdi

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.01.22 - 31.12.22		
Saldo pr. 01.01.22	5.000.000	2.332
Årets udlodninger	0	-380.000
Forslag til resultatdisponering	0	660.677
Saldo pr. 31.12.22	5.000.000	283.009
Egenkapitalopgørelse for 01.01.23 - 31.12.23		
Saldo pr. 01.01.23	5.000.000	283.009
Årets udlodninger	0	-220.000
Forslag til resultatdisponering	0	-327.685
Saldo pr. 31.12.23	5.000.000	-264.676



**1. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.23	24.728.500
Kostpris pr. 31.12.23	24.728.500
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.23	471.500
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.23	471.500
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.23	25.200.000

**2. Langfristede gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.23	Gæld i alt 31.12.22
Gæld til realkreditinstitutter	162.151	18.182.110	19.062.115	19.221.464
Deposita	0	0	406.782	415.710
I alt	162.151	18.182.110	19.468.897	19.637.174

**3. Oplysninger om dagsværdi**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	I alt
Dagsværdi pr. 31.12.23	25.200.000	25.200.000

### 3. Oplysninger om dagsværdi - fortsat -

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat og et markedskonformt afkastkrav. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Er har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

### 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er der givet pant i investeringsejendomme for t.DKK 20.222.

### 5. Anvendt regnskabspraksis

#### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

#### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

## 5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

I balancen indregnes aktiver, 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 fordele 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttoresultat

Bruttoresultat indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

### Af- og nedskrivninger

Investerings ejendomme afskrives ikke.

## 5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

### Skat af årets resultat

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt. Der indregnes derfor ikke skat i årsregnskabet, idet aktuel og udskudt skat påhviler kommanditisterne og komplementaren.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

#### *Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

**5. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**Gældsforpligtelser**

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.