

# Vendersgade 24 ApS

c/o FÜRST Advokatfirma  
Islands Brygge 26, st.  
2300 København S

CVR-nr. 33152876

## Årsrapport for 2015

(Opstillet uden revision eller review)

5. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 31. maj 2016

---

Janus Furst  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

|   |    |
|---|----|
| Ledespåtegning .....                                    | 3  |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet ..... | 4  |
| Virksomhedsoplysninger .....                            | 5  |
| Ledelsesberetning .....                                 | 6  |
| Anvendt regnskabspraksis .....                          | 7  |
| Resultatopgørelse .....                                 | 10 |
| Balance .....   | 11 |
| Noter .....   | 13 |

**Vendersgade 24 ApS**

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 for Vendersgade 24 ApS.

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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015.

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

Det er på generalforsamlingen vedtaget, at selskabets årsregnskaber ikke skal revideres. Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 30. maj 2016

### **Direktion**

Erik Storm Thomsen

Peter Bro Poulsen

Janus Fürst

**Vendersgade 24 ApS**

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

### **Til den daglige ledelse i Vendersgade 24 ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Vendersgade 24 ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling af årsregnskabet, er Deres 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, De 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.

Brøndby, den 30. maj 2016

### **CR Statsautoriseret Revisionsaktieselskab**

CVR-nr. 29198535

Jimmi Christensen  
Statsautoriseret revisor

Vendersgade 24 ApS

## Virksomhedsoplysninger

|                     |  |
|---------------------|--|
| <b>Virksomheden</b> | Vendersgade 24 ApS<br>c/o FÜRST Advokatfirma<br>Islands Brygge 26, st.<br>2300 København S           |
| CVR-nr.             | 33152876   |
| Stiftelsesdato      | 10. september 2010   |
| Hjemsted            | København  |
| Regnskabsår         | 1. januar 2015 - 31. december 2015   |
| <b>Direktion</b>    | Erik Storm Thomsen<br>Peter Bro Poulsen<br>Janus Fürst   |
| <b>Revisor</b>      | CR Statsautoriseret Revisionsaktieselskab<br>Park Allé 350A, 2.<br>2605 Brøndby<br>CVR-nr.: 29198535 |

Vendersgade 24 ApS

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at eje og drive ejendommen Vendersgade 24, 1363 København K.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 udviser et resultat på kr. 151.173, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en balancesum på kr. 25.088.601, og en egenkapital på kr. 143.347.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for Vendersgade 24 ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Generelt

#### Generelt om indregning og måling

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 i resultatopgørelsen alle 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.

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 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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

#### Nettoomsætning

Indtægter omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende udlejning og administration af ejendommen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

|           | Brugstid | Restværdi |
|-----------|----------|-----------|
| Bygninger | 50 år    | 60-65%    |

Der afskrives ikke på grunde.

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.



## Anvendt regnskabspraksis

### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gældsmetode som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

### Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatte.

### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Resultatopgørelse

|   | Note | 2015<br>kr.    | 2014<br>kr.    |
|---|------|----------------|----------------|
| <b>Bruttoresultat</b>   |      | <b>835.309</b> | <b>594.256</b> |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver |      | -177.562       | -177.562       |
| <b>Driftsresultat</b>   |      | <b>657.747</b> | <b>416.695</b> |
| Finansielle indtægter   | 1    | 7.905          | 27.432         |
| Finansielle omkostninger  | 2    | -460.393       | -490.209       |
| <b>Resultat før skat</b>  |      | <b>205.259</b> | <b>-46.083</b> |
| Skat af årets resultat  | 3    | -54.085        | 15.296         |
| <b>Årets resultat</b>   |      | <b>151.174</b> | <b>-30.787</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>                            |      |                |                |
| Overført resultat   |      | 151.174        | -30.787        |
|   |      | <b>151.174</b> | <b>-30.787</b> |

## Balance 31. december 2015

|   | Note | 2015<br>kr.       | 2014<br>kr.       |
|---|------|-------------------|-------------------|
| <b>Aktiver</b>                              |      |                   |                   |
| Grunde og bygninger                         | 4    | 23.345.399        | 23.522.961        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>             |      | <b>23.345.399</b> | <b>23.522.961</b> |
| <b>Anlægsaktiver</b>                        |      | <b>23.345.399</b> | <b>23.522.961</b> |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser |      | 36.032            | 65.051            |
| Tilgodehavender E/F Vendersgade 24          |      | 146.324           | 156.062           |
| Tilgodehavende selskabsskat                 |      | 0                 | 12.132            |
| Andre tilgodehavender                       |      | 11.950            | 31.748            |
| Periodeafgrænsningsposter                   |      | 6.034             | 12.621            |
| Udskudte skatteaktiver                      |      | 77.329            | 60.726            |
| <b>Tilgodehavender</b>                      |      | <b>277.668</b>    | <b>338.340</b>    |
| <b>Likvide beholdninger</b>                 |      | <b>1.465.533</b>  | <b>941.166</b>    |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                    |      | <b>1.743.201</b>  | <b>1.279.506</b>  |
| <b>Aktiver</b>                              |      | <b>25.088.601</b> | <b>24.802.467</b> |

## Balance 31. december 2015

|  | Note | 2015<br>kr.       | 2014<br>kr.       |
|--|------|-------------------|-------------------|
| <b>Passiver</b>                          |      |                   |                   |
| Virksomhedskapital                       |      | 150.000           | 150.000           |
| Overført resultat                        |      | -6.653            | -157.827          |
| <b>Egenkapital</b>                       | 5, 6 | <b>143.347</b>    | <b>-7.827</b>     |
| Andre hensatte forpligtelser             |      | 200.406           | 179.519           |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>            |      | <b>200.406</b>    | <b>179.519</b>    |
| Gæld til realkreditinstitutter           |      | 22.853.223        | 22.853.223        |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>   | 7    | <b>22.853.223</b> | <b>22.853.223</b> |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder      |      | 658.189           | 651.575           |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser |      | 53.039            | 99.826            |
| Gæld til associerede virksomheder        |      | 1.106.204         | 1.025.192         |
| Selskabsskat                             |      | 73.233            | 0                 |
| Anden gæld                               |      | 960               | 960               |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>   |      | <b>1.891.625</b>  | <b>1.777.552</b>  |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                |      | <b>24.744.848</b> | <b>24.630.775</b> |
| <b>Passiver</b>                          |      | <b>25.088.601</b> | <b>24.802.467</b> |
| Sikkerhedsstillelser og pantsætninger    | 8    |                   |                   |

**Noter**

|                                     | 2015              | 2014              |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>1. Finansielle indtægter</b>     |                   |                   |
| Andre finansielle indtægter         | 7.905             | 27.431            |
|                                     | <b>7.905</b>      | <b>27.431</b>     |
| <b>2. Finansielle omkostninger</b>  |                   |                   |
| Andre finansielle omkostninger      | 460.393           | 490.209           |
|                                     | <b>460.393</b>    | <b>490.209</b>    |
| <b>3. Skat af årets resultat</b>    |                   |                   |
| Skat af årets resultat              | 70.688            | 0                 |
| Regulering af udskudt skat          | -16.603           | -15.296           |
|                                     | <b>54.085</b>     | <b>-15.296</b>    |
| <b>4. Grunde og bygninger</b>       |                   |                   |
| Kostpris primo                      | 23.878.085        | 23.878.085        |
| <b>Kostpris ultimo</b>              | <b>23.878.085</b> | <b>23.878.085</b> |
| Af- og nedskrivninger primo         | -355.124          | -177.562          |
| Årets afskrivninger                 | -177.562          | -177.562          |
| <b>Af- og nedskrivninger ultimo</b> | <b>-532.686</b>   | <b>-355.124</b>   |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b> | <b>23.345.399</b> | <b>23.522.961</b> |

Den offentlige ejendomsværdi på balancedagen udgør 29.000.000.

**5. Virksomhedskapital**

Virksomhedskapitalen består af nom. 150 anparter á 1.000 kr. Anparterne er ikke opdelt i klasser og har alle samme stemmerettigheder.

|                           |                |                |
|---------------------------|----------------|----------------|
| Virksomhedskapital, primo | 150.000        | 150.000        |
|                           | <b>150.000</b> | <b>150.000</b> |

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

**6. Egenkapital**

|                    | Primo         | Overført resultat | Ultimo         |
|--------------------|---------------|-------------------|----------------|
| Virksomhedskapital | 150.000       | 0                 | 150.000        |
| Overført resultat  | -157.827      | 151.174           | -6.653         |
|                    | <b>-7.827</b> | <b>151.174</b>    | <b>143.347</b> |

## Noter

2015

2014

### 7. Langfristede gældsforpligtelser

|                                | Forfald<br>efter 1 år | Forfald<br>indenfor 1 år | Forfald<br>efter 5 år |
|--------------------------------|-----------------------|--------------------------|-----------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 22.853.223            | 0                        | 22.853.223            |
|                                | <b>22.853.223</b>     | <b>0</b>                 | <b>22.853.223</b>     |

### 8. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut er der tinglyst pant nom. t.kr. 23.841 i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør t.kr. 23.345.

Til sikkerhed for mellemværende med E/F Vendersgade 24, er der tinglyst pant nom. t.kr. 35 i grunde og bygninger.