

Vendelin Ejendomme ApS

C.F. Richs Vej 50
2000 Frederiksberg
CVR-nr. 35 41 57 26

REVISION & RÅDGIVNING

Årsrapport for 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den 6/6 2016



Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance 31. december	11
Noter til årsrapporten	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Vendelin Ejendomme 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 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 6. juni 2016

Direktion



Mikkel Vendelin Olesen



Hanne Olesen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Vendelin Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Vendelin Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

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 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

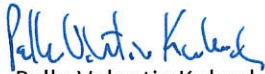
Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vor opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet

Brøndby, den 6. juni 2016

ALBJERG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 35 38 28 79



Palle Valentin Kubach

Statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Vendelin Ejendomme ApS
C.F. Richs Vej 50
2000 Frederiksberg

CVR-nr.: 35 41 57 26
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Hjemsted: Frederiksberg

Direktion

Mikkel Vendelin Olesen
Hanne Olesen

Revision

ALBJERG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Ringager 4C, 2.th.
2605 Brøndby

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb, salg og administration af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et underskud på kr. 254.746, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 8.987.127.

Saldo for udvendig vedligeholdelse har fejlagtigt været indregnet som en gældsforpligtelse i balancen, men dette er nu ændret således, at gældsposten er tilbageført, og saldoen herefter fremgår som en note under eventualforpligtelser.

Endvidere var ydelsesbidrag på lån fejlagtigt optaget som en gældsforpligtelse sidste år, men dette er nu ændret således, at ydelsesbidrag indgår i resultatopgørelsen når de forfalder som en finansiel indtægt.

Ændringerne har ingen effekt på årets resultat. Ændringerne medfører i stedet en forbedret balancesum og egenkapital på t.kr. 942 samt at forrige års resultat er forbedret med t.kr. 942, hvilket tilsvarende har forbedret balancesummen og egenkapitalen med t.kr. 942. Forholdene er i regnskabsåret rettet på egenkapitalen primo.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Vendelin Ejendomme ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B samt regnskabsvejledningen for mindre virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2015 er aflagt i danske kroner.

Fundamentale fejl

Selskabet har konstateret en fundamental fejl på følgende områder, som har indvirkning på tidligere aflagte årsrapporter:

Saldo for udvendig vedligeholdelse har fejlagtigt været indregnet som en gældsforpligtelse i balancen, men dette er nu ændret således, at gældsposten er tilbageført, og saldoen herefter fremgår som en note under eventualforpligtelser.

Endvidere var ydelsesbidrag på lån fejlagtigt optaget som en gældsforpligtelse sidste år, men dette er nu ændret således, at ydelsesbidrag indgår i resultatopgørelsen når de forfaldet som en finansiel indtægt.

Ændringerne har ingen effekt på årets resultat. Ændringerne medfører i stedet en forbedret balancesum og egenkapital på t.kr. 942 samt at forrige års resultat er forbedret med t.kr. 942, hvilket tilsvarende har forbedret balancesummen og egenkapitalen med t.kr. 942. Forholdene er i regnskabsåret rettet på egenkapitalen primo.

Der er foretaget tilpasning af sammenligningstallene.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Husleje ved udlejning indregnes i takt med levering af ydelsen.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i omsætningen.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter omkostninger til vedligeholdelse af drift af ejendommen .

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktivitet, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og -tab vedrørende gæld og amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50	år
-----------	----	----

Anvendt regnskabspraksis

Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

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

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindestående.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat 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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle 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.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter 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, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2013/14</u> kr.
Nettoomsætning		663.032	941.376
Andre driftsindtægter		0	650.132
Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer		-436.428	-360.831
Andre eksterne omkostninger		-132.953	-94.283
Bruttoresultat		93.651	1.136.394
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-320.837	-401.046
Resultat før finansielle poster		-227.186	735.348
Finansielle indtægter		508.146	644.508
Finansielle omkostninger		-392.227	-497.724
Resultat før skat		-111.267	882.132
Skat af årets resultat	1	-143.479	-220.259
Årets resultat		<u>-254.746</u>	<u>661.873</u>
Overført overskud		<u>-254.746</u>	<u>661.873</u>
		<u>-254.746</u>	<u>661.873</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		<u>17.236.264</u>	<u>17.557.101</u>
Materielle anlægsaktiver	2	<u>17.236.264</u>	<u>17.557.101</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>17.236.264</u>	<u>17.557.101</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		491.837	0
Andre tilgodehavender		44.610	101.329
Udskudt skatteaktiv		0	94.246
Periodeafgrænsningsposter		<u>19.900</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>556.347</u>	<u>195.575</u>
Likvide beholdninger		<u>271.820</u>	<u>726.558</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>828.167</u>	<u>922.133</u>
Aktiver i alt		<u><u>18.064.431</u></u>	<u><u>18.479.234</u></u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
Passiver			
Selskabskapital		100.000	100.000
Overført resultat		<u>8.887.127</u>	<u>9.141.873</u>
Egenkapital	3	<u>8.987.127</u>	<u>9.241.873</u>
Gæld til realkreditinstitutter		7.626.904	8.032.379
Modtagne forudbetalinger fra kunder		<u>322.520</u>	<u>316.000</u>
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>7.949.424</u>	<u>8.348.379</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	360.675	347.607
Selskabsskat		363.738	314.505
Anden gæld		<u>403.467</u>	<u>226.870</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.127.880</u>	<u>888.982</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>9.077.304</u>	<u>9.237.361</u>
Passiver i alt		<u>18.064.431</u>	<u>18.479.234</u>
Eventualforpligtelser og andre økonomiske forpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser	6		

Noter til årsrapporten

	<u>2015</u>	<u>2013/14</u>
	kr.	kr.
1 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	49.233	314.505
Årets udskudte skat	<u>94.246</u>	<u>-94.246</u>
	<u>143.479</u>	<u>220.259</u>
2 Materielle anlægsaktiver		Grunde og byg-
		ninger
		<u>17.958.147</u>
Kostpris 1. januar 2015		<u>17.958.147</u>
Kostpris 31. december 2015		<u>17.958.147</u>
		401.046
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015		<u>320.837</u>
Årets afskrivninger		<u>721.883</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2015		<u>17.236.264</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015		<u>17.236.264</u>

Noter til årsrapporten

3 Egenkapital

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2015	100.000	8.199.409	8.299.409
Nettoeffekt ved rettelse af fundamental fejl	<u>0</u>	<u>942.464</u>	<u>942.464</u>
Korrigeret egenkapital pr. 1. januar 2015	100.000	9.141.873	9.241.873
Årets resultat	<u>0</u>	<u>-254.746</u>	<u>-254.746</u>
Egenkapital 31. december 2015	<u><u>100.000</u></u>	<u><u>8.887.127</u></u>	<u><u>8.987.127</u></u>

Selskabskapitalen består af 100.000 anparter a nominelt kr. 1. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Selskabskapitalen har udviklet sig således:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Selskabskapital 1. januar 2015	100.000	0	0	0	0
Tilgang i året	0	100.000	0	0	0
Afgang i året	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Selskabskapital 31. december 2015	<u><u>100.000</u></u>	<u><u>100.000</u></u>	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>

4 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld 1. januar 2015</u>	<u>Gæld 31. december 2015</u>	<u>Afdrag næste år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	8.032.379	7.626.904	360.675	5.733.881
Modtagne forudbetalinger fra kunder	<u>316.000</u>	<u>322.520</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u><u>8.348.379</u></u>	<u><u>7.949.424</u></u>	<u><u>360.675</u></u>	<u><u>5.733.881</u></u>

Noter til årsrapporten

5 Eventualforpligtelser og andre økonomiske forpligtelser

Selskaber er sambeskattet med moderselskabet Vendelin Olesen Holding ApS som administrationselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat.

Selskabets bindingspligt hos Grundejernes Investeringsfond efter § 18 og 18 b udgør henholdsvis kr. 696.040 og kr. 1.086.536,80 pr. 31. december 2015.

6 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets gæld over for realkreditinstitut, som pr. 31. december har en regnskabsmæssig værdi på kr. 7.987.579, er der stillet pant i ejendomme der har en regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2015 på kr. 17.236.264.

Selskabet har endvidere udstedt ejerpantebrev for i alt kr. 13.650.000 i ovenstående grunde og bygninger som er i selskabets egen besiddelse.