

## Vendelin Ejendomme ApS

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

REVISION & RÅDGIVNING

### Årsrapport for 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den  
19. juni 2017



---

Mikkel Vendelin Olesen  
Dirigent

# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	11
Balance 31. december	12
Noter til årsrapporten	14

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 19. juni 2017

**Direktion**



Mikkel Vendelin Olesen



Hanne Olesen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Vendelin Ejendomme ApS

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Vendelin Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## 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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Brøndby, den 19. juni 2017

**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  
Regnskabsperiode: 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 2016 udviser et underskud på kr. 238.893, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på kr. 8.748.234.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet 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 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### **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 indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer omfatter omkostninger til vedligeholdelse af drift af ejendommen.

#### **Andre driftsindtægter**

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

#### **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 indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 sambeskatte 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, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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

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.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

Bygninger	50	år
-----------	----	----

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse 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>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
<b>Nettoomsætning</b>		<b>766.238</b>	<b>663.032</b>
Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer		-622.200	-436.428
Andre eksterne omkostninger		-133.893	-132.953
<b>Bruttoresultat</b>		<b>10.145</b>	<b>93.651</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-320.837	-320.837
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-310.692</b>	<b>-227.186</b>
Finansielle indtægter		470.510	508.146
Finansielle omkostninger		-375.611	-392.227
<b>Resultat før skat</b>		<b>-215.793</b>	<b>-111.267</b>
Skat af årets resultat	1	-23.100	-143.479
<b>Årets resultat</b>		<b>-238.893</b>	<b>-254.746</b>
 <b>Resultatdisponering</b>			
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-238.893	-254.746
		<b>-238.893</b>	<b>-254.746</b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		16.915.427	17.236.264
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<u>16.915.427</u>	<u>17.236.264</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>16.915.427</u>	<u>17.236.264</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		128.099	491.837
Andre tilgodehavender		44.610	44.610
Periodeafgrænsningsposter		21.132	19.900
<b>Tilgodehavender</b>		<u>193.841</u>	<u>556.347</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>70.838</u>	<u>271.820</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>264.679</u>	<u>828.167</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>17.180.106</u>	<u>18.064.431</u>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		100.000	100.000
Overført resultat		<u>8.648.234</u>	<u>8.887.127</u>
<b>Egenkapital</b>	<b>3</b>	<b><u>8.748.234</u></b>	<b><u>8.987.127</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		7.234.017	7.626.904
Modtagne forudbetalinger fra kunder		<u>322.520</u>	<u>322.520</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>4</b>	<b><u>7.556.537</u></b>	<b><u>7.949.424</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	374.786	360.675
Selskabsskat		23.100	363.738
Anden gæld		465.420	403.467
Periodeafgrænsningsposter		<u>12.029</u>	<u>0</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>875.335</u></b>	<b><u>1.127.880</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>8.431.872</u></b>	<b><u>9.077.304</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>17.180.106</u></b>	<b><u>18.064.431</u></b>
Eventualposter m.v.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Noter til årsrapporten

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	kr.	kr.
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	23.100	49.233
Årets udskudte skat	0	94.246
	<u>23.100</u>	<u>143.479</u>
	<u><u>23.100</u></u>	<u><u>143.479</u></u>
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>		
		Grunde og byg-
		ninger
		<u>17.958.147</u>
Kostpris 1. januar 2016		<u>17.958.147</u>
Kostpris 31. december 2016		<u>17.958.147</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016		721.883
Årets afskrivninger		<u>320.837</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2016		<u>1.042.720</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>		<u><u>16.915.427</u></u>



## Noter til årsrapporten

### 3 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2016	100.000	8.887.127	8.987.127
Årets resultat	0	-238.893	-238.893
<b>Egenkapital 31. december 2016</b>	<b>100.000</b>	<b>8.648.234</b>	<b>8.748.234</b>

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

Selskabskapitalen har udviklet sig således:

	2016 kr.	2015 kr.	2014 kr.
Selskabskapital 1. januar 2016	100.000	100.000	0
Tilgang i året	0	0	100.000
<b>Selskabskapital</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2016	Gæld 31. december 2016	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	7.626.904	7.234.017	374.786	5.303.797
Modtagne forudbetalinger fra kunder	322.520	322.520	0	0
	<b>7.949.424</b>	<b>7.556.537</b>	<b>374.786</b>	<b>5.303.797</b>

## Noter til årsrapporten

### 5 Eventualposter m.v.

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

Selskabets bindingspligt hos Grundejernes Investeringsfond efter § 18 og 18 b udgør henholdsvis kr. 739.561 og kr. 1.153.874 pr. 31. december 2016.

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets gæld over for realkreditinstitut, som pr. 31. december 2016 har en regnskabsmæssig værdi på kr. 7.608.803, er der stillet pant i ejendomme der har en regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2016 på kr. 16.915.427.

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