

**Vendal Ejendomme ApS**  
Skælskør Landevej 39, Gerlev  
4200 Slagelse  
CVR-nr. 36472537

**Årsrapport 01.07.2016 -  
30.06.2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 22.08.2017

**Dirigent**

---

Navn: Carsten Vendal Sørensen

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2016/17	6
Balance pr. 30.06.2017	7
Egenkapitalopgørelse for 2016/17	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

Vendal Ejendomme ApS  
Skælskør Landevej 39, Gerlev  
4200 Slagelse

CVR-nr.: 36472537  
Stiftet: 19.12.2014  
Hjemsted: Slagelse  
Regnskabsår: 01.07.2016 - 30.06.2017

### Direktion

Carsten Vendal Sørensen, direktør

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Ndr. Ringgade 70A  
4200 Slagelse

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2016 - 30.06.2017 for Vendal Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2016 - 30.06.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gerlev, den 22.08.2017

### Direktion

Carsten Vendal Sørensen  
direktør

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejeren i Vendal Ejendomme ApS

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Vendal Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.07.2016 - 30.06.2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, 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 for 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2016 - 30.06.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### 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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

## Den uafhængige revisors erklæringer

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

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.

Slagelse, den 22.08.2017

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Jens Jørgen Bay Simonsen

statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er køb og salg af fast ejendom samt udlejning heraf og hermed beslægtet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Regnskabsåret udviser et overskud på 380 t.kr., der af ledelsen vurderes som tilfredsstillende.

Egenkapitalen udgør herefter 5.061 t.kr.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse for 2016/17

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>t.kr.</u>
Nettoomsætning		745.638	723
Andre eksterne omkostninger		(45.055)	(95)
Ejendomsomkostninger		<u>(80.136)</u>	<u>(150)</u>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>620.447</b>	<b>478</b>
Af- og nedskrivninger		<u>(125.086)</u>	<u>(125)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>495.361</b>	<b>353</b>
Andre finansielle omkostninger		<u>(10.787)</u>	<u>(26)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>484.574</b>	<b>327</b>
Skat af årets resultat	1	<u>(104.101)</u>	<u>(88)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>380.473</b>	<b>239</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		500.000	230
Overført resultat		<u>(119.527)</u>	<u>9</u>
		<b>380.473</b>	<b>239</b>



**Balance pr. 30.06.2017**

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>t.kr.</u>
Grunde og bygninger		6.168.652	6.296
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<b>6.168.652</b>	<b>6.296</b>
 <b>Anlægsaktiver</b>		 <b>6.168.652</b>	 <b>6.296</b>
 Periodeafgrænsningsposter		22.922	21
<b>Tilgodehavender</b>		<b>22.922</b>	<b>21</b>
 <b>Likvide beholdninger</b>		 <b>587.592</b>	 <b>378</b>
 <b>Omsætningsaktiver</b>		 <b>610.514</b>	 <b>399</b>
 <b>Aktiver</b>		 <b>6.779.166</b>	 <b>6.695</b>

**Balance pr. 30.06.2017**

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>t.kr.</u>
Virksomhedskapital		50.000	50
Overkurs ved emission		4.617.016	4.617
Overført overskud eller underskud		(106.396)	13
Forslag til udbytte for regnskabsåret		500.000	230
<b>Egenkapital</b>		<b><u>5.060.620</u></b>	<b><u>4.910</u></b>
Udskudt skat	3	<u>81.338</u>	<u>54</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>81.338</u></b>	<b><u>54</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		929.628	1.157
Deposita		240.804	241
Skyldig selskabsskat		<u>79.095</u>	<u>61</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b><u>1.249.527</u></b>	<b><u>1.459</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	226.100	230
Gæld til tilknyttede virksomheder		58.509	0
Anden gæld		<u>103.072</u>	<u>42</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>387.681</u></b>	<b><u>272</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.637.208</u></b>	<b><u>1.731</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>6.779.166</u></b>	<b><u>6.695</u></b>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Egenkapitalopgørelse for 2016/17

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overkurs ved emission kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.</b>
Egenkapital primo	50.000	4.617.016	13.131	230.000
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(230.000)
Årets resultat	0	0	(119.527)	500.000
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>4.617.016</b>	<b>(106.396)</b>	<b>500.000</b>
				<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo				4.910.147
Udbetalt ordinært udbytte				(230.000)
Årets resultat				380.473
<b>Egenkapital ultimo</b>				<b>5.060.620</b>

## Noter

	<b>2016/17</b>	<b>2015/16</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	79.095	61
Ændring af udskudt skat	27.112	27
Regulering vedrørende tidligere år	(2.106)	0
	<b>104.101</b>	<b>88</b>

	<b>Grunde og bygninger</b>
	<b>kr.</b>
<b>2. Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris primo	6.546.160
Afgange	(2.250)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>6.543.910</b>
Af- og nedskrivninger primo	(250.172)
Årets afskrivninger	(125.086)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(375.258)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>6.168.652</b>

	<b>2016/17</b>	<b>2015/16</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>3. Udskudt skat</b>		
Materielle anlægsaktiver	81.338	54
	<b>81.338</b>	<b>54</b>

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2016/17</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2015/16</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2016/17</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>4. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til realkreditinstitutter	226.100	230	929.628
Deposita	0	0	240.804
Skyldig selskabsskat	0	0	79.095
	<b>226.100</b>	<b>230</b>	<b>1.249.527</b>

## Noter

### **5. Eventualforpligtelser**

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Vivace Invest ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

### **6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 6.169 t.kr.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter.

#### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle og immaterielle anlægsaktiver.

#### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 sambeskattet med modervirksomheden og alle danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
-----------	-------

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

#### Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

#### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til kursværdi.

### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### **Skyldig og tilgodehavende selskabsskat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.