

Virumgårdsvej 27 ApS

CVR-nr. 29 92 98 90

Årsrapport for 2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 14/05 2014

Jan Mølhave Pedersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2013	10
Balance pr. 31. december 2013	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter til årsrapporten	14

Selskabsoplysninger

Selskabet

Virumgårdsvej 27 ApS
Sveasvej 7
1917 Frederiksberg C

CVR-nr.: 29 92 98 90
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Hjemsted: Frederiksberg

Direktion

Jan Mølhav Pedersen, direktør

Revision

Roesgaard & Partners
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Sønderbrogade 16
8700 Horsens

Pengeinstitut

Danske Bank
Lyngby Hovedgade 25
2800 Kgs. Lyngby

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 for Virumgårdsvej 27 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 6. maj 2014

Direktion

Jan Mølhavé Pedersen
direktør

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Virumgårdsvej 27 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Virumgårdsvej 27 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

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 vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Horsens, den 6. maj 2014

Roesgaard & Partners

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Søren Roesgaard
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at drive virksomhed gennem handel, industri, finansiering, investering, eje og administration af fast ejendom og andre dertil forbundne former for virksomhed.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2013 udviser et overskud på kr. 2.661.266, og selskabets balance pr. 31. december 2013 udviser en egenkapital på kr. 4.912.892.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der henvises til note 1.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Virumgårdsvej 27 ApS for 2013 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

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

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten er et sammendrag af huslejeindtægter med fradrag af ejendommens driftsudgifter og andre eksterne omkostninger.

Huslejeindtægter

Nettoomsætningen ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Ejendommens driftsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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 tilknyttede danske virksomheder. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Materielle anlægsaktiver

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

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktiverens forventede brugstid, der udgør:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5 år

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.300 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

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

Udbytte

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

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en begivenhed indtruffet senest på balancedagen har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at der må afgives økonomiske fordele for at indfri forpligtelsen.

Skyldig skat 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til dagsværdi og reguleringer foretages over resultatopgørelsen. Dagsværdien opgøres som kursværdien af de underliggende obligationer på prioritetsgæld.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter (forudbetalte indtægter)

Periodeafgrænsningsposter, opført som forpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i efterfølgende regnskabsår.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indregnes under andre tilgodehavender, henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer i de pågældende regnskabsposter.

Ændringer i dagsværdi af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med værdireguleringer vedrørende det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdien i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2013

	<u>Note</u>	<u>2013</u> kr.	<u>2012</u> t.kr.
Bruttofortjeneste		3.922.035	681
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		(111.585)	0
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	<u>12.791</u>	<u>92</u>
Resultat før finansielle poster		3.823.241	773
Finansielle indtægter	3	10.900	0
Finansielle omkostninger	4	<u>(906.220)</u>	<u>(639)</u>
Resultat før skat		2.927.921	134
Skat af årets resultat	5	<u>(266.655)</u>	<u>(106)</u>
Årets resultat		<u>2.661.266</u>	<u>28</u>
Foreslået udbytte		1.000.000	0
Overført overskud		<u>1.661.266</u>	<u>28</u>
		<u>2.661.266</u>	<u>28</u>

Balance pr. 31. december 2013

	<u>Note</u>	<u>2013</u> kr.	<u>2012</u> t.kr
Aktiver			
Investeringsejendomme	6	41.484.407	41.397
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>446.340</u>	<u>0</u>
Materielle anlægsaktiver	7	<u>41.930.747</u>	<u>41.397</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>41.930.747</u>	<u>41.397</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		440.820	654
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.045.343	0
Udskudt skatteaktiv	8	35.301	420
Periodeafgrænsningsposter		<u>14.969</u>	<u>445</u>
Tilgodehavender		<u>1.536.433</u>	<u>1.519</u>
Likvide beholdninger		<u>1.798.937</u>	<u>743</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>3.335.370</u>	<u>2.262</u>
Aktiver i alt		<u>45.266.117</u>	<u>43.659</u>

Balance pr. 31. december 2013

	<u>Note</u>	<u>2013</u> kr.	<u>2012</u> t.kr
Passiver			
Selskabskapital		600.000	600
Overført resultat		3.312.892	1.491
Foreslået udbytte for regnskabsåret		1.000.000	0
Egenkapital		<u>4.912.892</u>	<u>2.091</u>
Gæld til realkreditinstitutter		31.977.000	31.990
Deposita		2.853.523	1.886
Langfristede gældsforpligtelser	9	<u>34.830.523</u>	<u>33.876</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		3.760	978
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	1.105
Anden gæld		4.364.721	4.477
Periodeafgrænsningsposter		1.154.221	1.132
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>5.522.702</u>	<u>7.692</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>40.353.225</u>	<u>41.568</u>
Passiver i alt		<u>45.266.117</u>	<u>43.659</u>
Eventualposter m.v.	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		
Nærtstående parter og ejerforhold	12		
Usikkerhed ved indregning og måling	1		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. januar 2013	600.000	1.491.594	0	2.091.594
Dagsværdi af renteswap, primo	0	318.987	0	318.987
Dagsværdi af renteswap, ultimo	0	(158.955)	0	(158.955)
Årets resultat	0	1.661.266	1.000.000	2.661.266
Egenkapital 31. december 2013	600.000	3.312.892	1.000.000	4.912.892

Noter til årsrapporten

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Dagsværdien af investeringsejendomme er indregnet til dagsværdien ved overdragelsen af ejendomsselskabet i april 2012 tillagt efterfølgende forbedringer. Dagsværdien er understøttet af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, der tager udgangspunkt i ejendommens forventede driftsresultat og et afkastkrav. Ledelsen fastlægger hvert år afkastkravet på investeringsejendomme bl.a. ud fra:

- udviklingen i markedsforholdene for den pågældende ejendomstype
- erfaringer med køb og salg samt belåning
- ændringer i den enkelte ejendoms forhold

Den indregnede dagsværdi af investeringsejendomme udgør et afkast i niveauet 8-10%

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	kr.	t.kr.
2 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	12.791	92
Dagsværdireguleringer af gæld vedrørende investeringsejendomme	<u>12.791</u>	<u>92</u>
Værdiregulering af investeringsaktiver i alt	<u>12.791</u>	<u>92</u>
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	10.900	0
	<u>10.900</u>	<u>0</u>
4 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	127.717	2
Andre finansielle omkostninger	778.503	637
	<u>906.220</u>	<u>639</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	kr.	t.kr.
5 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	266.655	106
	<u>266.655</u>	<u>106</u>
Skat af årets resultat fordeles således:		
Beregnet 25% skat af årets resultat før skat	731.980	34
Skatteeffekt af:		
Skat ikke fradragsberettigede omkostninger og ikke skattepligtige indtægter	35.865	72
Ikke aktiveret udskudt skat	(506.004)	0
Regulering af hensættelse til udskudt skat som følge af ændring i skatteprocenten	4.814	0
	<u>266.655</u>	<u>106</u>

6 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Anskaffelsessum 1. januar 2013	41.396.930
Tilgang i årets løb	645.402
Omklassificeret til andre anlæg, driftsmateriel og inventar	(557.925)
Anskaffelsessum 31. december 2013	<u>41.484.407</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013	<u>41.484.407</u>

Noter til årsrapporten

7 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2013	0
Overførsler i årets løb	557.925
Kostpris 31. december 2013	557.925
Af- og nedskrivninger 1. januar 2013	0
Årets afskrivninger	111.585
Af- og nedskrivninger 31. december 2013	111.585
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013	446.340

8 Hensættelse til udskudt skat

	2013	2012
	kr.	t.kr
Materielle anlægsaktiver	6.137	0
Tilgodehavender	3.293	108
Skattemæssigt underskud	(44.372)	(528)
Overført til udskudt skatteaktiv	35.301	420
	0	0
Udskudt skatteaktiv		
Opgjort skatteaktiv	35.301	420
Regnskabsmæssig værdi	35.301	420

Noter til årsrapporten

9 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2013	Gæld 31. december 2013	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	31.989.791	31.977.000	0	25.679.571
Deposita	1.885.886	2.853.523	0	0
	33.875.677	34.830.523	0	25.679.571

10 Eventualposter m.v.

Kautionsforpligtelser vedr. sambeskatning

Selskabet indgår i sambeskatning med de danske tilknyttede virksomheder. Selskaberne hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter samt kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen.

Noter til årsrapporten

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 31.977 t.kr. (31.12.2012: 31.990 t.kr.) er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 41.484 t.kr. (31.12.2012: 41.397 t.kr.)

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt kr. 10.000 t.kr. i ovennævnte investeringsejendomme til sikkerhed for gæld på 4.172 t.kr. (31.12.2012: 4.076 t.kr.) medtaget under posten anden gæld.

12 Nærtstående parter og ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Virumgårdsvej 27 Holding ApS