
***Ejendomsselskabet
Vesterbrogade 31 Århus
ApS***
Årsrapport for 2012

CVR-nr. 27 97 21 01

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling
den 31/5 2013

Vibeke Rasmussen
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger 4

Beretning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Noter til årsrapporten 9

Regnskabspraksis 12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 for Ejendomsselskabet Vesterbrogade 31 Århus ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 31. maj 2013

Direktion

Vibeke Rasmussen

Inger Lundberg

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Vesterbrogade 31 Århus ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Vesterbrogade 31 Århus ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af 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 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 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 gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, den 31. maj 2013

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Susanne Varrisboel

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Vesterbrogade 31 Århus ApS Vesterbrogade 31, 3. th. 8000 Aarhus C Telefon: 86120416 CVR-nr.: 27 97 21 01 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Aarhus
Direktion	Vibeke Rasmussen Inger Lundberg
Revision	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Nobelparken Jens Chr. Skous Vej 1 8000 Aarhus C
Pengeinstitut	Spar Nord Bank A/S Sønder Allé 11 8000 Aarhus C

Beretning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet er udlejning af lokaler til tandlægepraksis.

Udvikling i året

Årets resultat

Årets resultat udviser et overskud på DKK 7.261 mod DKK 46.087 i 2011. Årsagen til resultatnedgangen kan henføres til negativ værdiregulering af investeringsaktiver.

Ledelsen anser dog resultatet som tilfredsstillende.

Kapitalberedskabet

Selskabets egenkapital udgør pr. 31. december 2012 DKK 60.831, og selskabet har således tabt mere end halvdelen af selskabskapitalen. Selskabet forventer i løbet af en årrække at kunne retablere kapitalen.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Forventninger for det kommende år

Ledelsen forventer et positivt resultat for næste år. Endvidere forventer ledelsen, at den nødvendige likviditet er til rådighed til gennemførelse af driften i 2013.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2012 DKK	2011 DKK
Huslejeindtægter		159.508	157.796
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	-30.573	35.132
Omkostninger vedrørende ejendom		-33.500	-33.659
Andre eksterne omkostninger		-13.653	-21.370
Bruttoresultat		81.782	137.899
Finansielle omkostninger	2	-72.121	-76.412
Resultat før skat		9.661	61.487
Skat af årets resultat	3	-2.400	-15.400
Årets resultat		7.261	46.087

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	0
Overført resultat		7.261	46.087
		7.261	46.087

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2012 DKK	2011 DKK
Grunde og bygninger		1.900.000	1.900.000
Materielle anlægsaktiver	4	1.900.000	1.900.000
Anlægsaktiver		1.900.000	1.900.000
Udskudt skatteaktiv		33.600	36.000
Tilgodehavender		33.600	36.000
Likvide beholdninger		19.357	20.271
Omsætningsaktiver		52.957	56.271
Aktiver		1.952.957	1.956.271

Balance 31. december

Passiver

	Note	2012 DKK	2011 DKK
Anpartskapital		126.000	126.000
Overført resultat		-65.169	-72.429
Egenkapital	5	60.831	53.571
Gæld til realkreditinstitutter		1.286.921	1.313.712
Langfristede gældsforpligtelser	6	1.286.921	1.313.712
Gæld til realkreditinstitutter	6	56.139	53.056
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.800	14.400
Anden gæld		536.266	521.532
Kortfristede gældsforpligtelser		605.205	588.988
Gældsforpligtelser		1.892.126	1.902.700
Passiver		1.952.957	1.956.271
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Nærtstående parter og ejerforhold	8		

Noter til årsrapporten

	2012 DKK	2011 DKK
1 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af driftsforbedringer	0	4.559
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	-30.573	30.573
	-30.573	35.132
2 Finansielle omkostninger		
Mellemregning med tilknyttede selskaber	4.842	6.290
Finansielle omkostninger	67.279	70.122
	72.121	76.412
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	0
Årets udskudte skat	2.400	15.400
	2.400	15.400
4 Materielle anlægsaktiver		
		Lejligheden Vesterbrogade 31, 3. th. DKK
Kostpris 1. januar		1.895.441
Kostpris 31. december		1.895.441
Opskrivninger 1. januar		4.559
Opskrivninger 31. december		4.559
Regnskabsmæssig værdi 31. december		1.900.000
Ejendomsvurdering 2012 udgør DKK 1.550.000.		

Noter til årsrapporten

5 Egenkapital

	Anpartskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	126.000	-72.430	53.570
Årets resultat	0	7.261	7.261
Egenkapital 31. december	126.000	-65.169	60.831

Selskabskapitalen består af 252 anparter à nominelt DKK 500. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

6 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2012 DKK	2011 DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	1.132.177	1.091.187
Mellem 1 og 5 år	154.744	222.525
Langfristet del	1.286.921	1.313.712
Inden for 1 år	56.139	53.056
	1.343.060	1.366.768

7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Ingen.

Noter til årsrapporten

8 Nærtstående parter og ejerforhold

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

Tandlæge Vibeke Rasmussen ApS, Vesterbrogade 31, 3. th., 8000 Aarhus C

Tandlæge Inger Lundberg, Mejsevej 4, Elbert Mark, 8400 Ebeltoft

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Vesterbrogade 31 Århus ApS for 2012 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2012 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

Resultatopgørelsen

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter vedrørende udlejning af lokaler indregnes ved forfald.

Huslejeindtægter indregnes inklusive moms.

Omkostninger vedrørende ejendom

Omkostninger vedrørende ejendom indeholder omkostninger vedrørende udlejning af lokaler.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til kontorhold mv.

Låneomkostninger ved optagelse af lån i ejendommen afskrives over lånets løbetid.

Regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter.

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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger består af lejlighed, der udlejes. Ejendommen måles til anslået dagsværdi, som er fastsat med udgangspunkt i den offentlige ejendomsvurdering. Regulering til dagsværdi føres i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsaktiver". Som følge af måling til dagsværdi foretages der ikke afskrivning herpå.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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 inden for samme juridiske skatteenhed.

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.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Regnskabspraksis

Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser forbundet med investeringsejendomme måles til dagsværdi på balancedagen. Regulering til dagsværdi føres i resultatopgørelsen under "Værdiregulering af investeringsaktiver".

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.