
***Ejendomsselskabet
Vesterbrogade 31 Århus
ApS***
Årsrapport for 2013

CVR-nr. 27 97 21 01

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 8 /5 2014

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 2013 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 8. maj 2014

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 2013, 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 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 gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, den 8. maj 2014

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 29.814 mod DKK 7.261 i 2012. Årsagen til resultatfremgangen kan henføres til positiv værdiregulering af investeringsaktiver i 2013, mod negativ værdiregulering i 2012.

Ledelsen anser resultatet som tilfredsstillende.

Kapitalberedskabet

Selskabets egenkapital udgør pr. 31. december 2013 DKK 90.645, og selskabet har således tabt andel 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 2014.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2013 DKK	2012 DKK
Huslejeindtægter		161.102	159.508
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	6.955	-30.573
Omkostninger vedrørende ejendom		-38.410	-33.500
Andre eksterne omkostninger		-15.755	-13.653
Bruttoresultat		113.892	81.782
Finansielle omkostninger	2	-70.478	-72.121
Resultat før skat		43.414	9.661
Skat af årets resultat	3	-13.600	-2.400
Årets resultat		29.814	7.261

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	0
Overført resultat		29.814	7.261
		29.814	7.261

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2013 DKK	2012 DKK
Lejligheden Vesterbrogade 31, 3. th.		1.900.000	1.900.000
Materielle anlægsaktiver	4	1.900.000	1.900.000
Anlægsaktiver		1.900.000	1.900.000
Udskudt skatteaktiv		20.000	33.600
Tilgodehavender		20.000	33.600
Likvide beholdninger		24.499	19.357
Omsætningsaktiver		44.499	52.957
Aktiver		1.944.499	1.952.957

Balance 31. december

Passiver

	Note	2013 DKK	2012 DKK
Anpartskapital		126.000	126.000
Overført resultat		-35.355	-65.169
Egenkapital	5	90.645	60.831
Gæld til realkreditinstitutter		1.214.958	1.286.921
Langfristede gældsforpligtelser	6	1.214.958	1.286.921
Gæld til realkreditinstitutter	6	65.008	56.139
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.300	12.800
Anden gæld		561.588	536.266
Kortfristede gældsforpligtelser		638.896	605.205
Gældsforpligtelser		1.853.854	1.892.126
Passiver		1.944.499	1.952.957
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Nærtstående parter og ejerforhold	8		

Noter til årsrapporten

	2013 DKK	2012 DKK
1 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser		
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	6.955	-30.573
	6.955	-30.573
2 Finansielle omkostninger		
Mellemregning med tilknyttede selskaber	5.024	4.842
Finansielle omkostninger	65.454	67.279
	70.478	72.121
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	0
Årets udskudte skat	13.600	2.400
	13.600	2.400
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

	Anparts kapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	126.000	-65.169	60.831
Årets resultat	0	29.814	29.814
Egenkapital 31. december	126.000	-35.355	90.645

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:

	2013 DKK	2012 DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	1.058.913	1.132.177
Mellem 1 og 5 år	156.045	154.744
Langfristet del	1.214.958	1.286.921
Inden for 1 år	65.008	56.139
	1.279.966	1.343.060

7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Til sikkerhed for mellemværende med Spar Nord Bank er stillet ejerpantebrev på TDKK 200. Der er ingen bankgæld pr. 31. december 2013.

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 2013 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 2013 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.