

# Virumgårdsvej 21 ApS

CVR-nr. 29 92 98 82

## Årsrapport for 2011/12

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 13.09.12

Poul Eigil Scheuer  
Dirigent



---

Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	5 - 6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Anvendt regnskabspraksis	10 - 14
Noter	15 - 17

---

---

**Selskabet**

---

Virumgårdsvej 21 ApS  
Ved Stranden 16, 1. sal  
1061 København K  
Hjemsted: København  
CVR-nr.: 29 92 98 82

---

**Direktion**

---

Stig Christensen

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.05.11 - 30.04.12 for Virumgårdsvej 21 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 13. september 2012

**Direktionen**

Stig Christensen

## Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

---

### Til kapitalejeren i Virumgårdsvej 21 ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Virumgårdsvej 21 ApS for regnskabsåret 01.05.11 - 30.04.12, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis 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 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 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 selskabets 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 selskabets 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.

## Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

---

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.04.12 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.05.11 - 30.04.12 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 13. september 2012

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jan Nielsen  
Statsautoriseret revisor

Morten Stener  
Statsautoriseret revisor

Note		2011/12 DKK	2010/11 t.DKK
	<b>Lejeindtægter</b>	<b>1.836.500</b>	<b>0</b>
	Andre driftsindtægter	0	2.500
	<b>Indtægter i alt</b>	<b>1.836.500</b>	<b>2.500</b>
	Ejendomsomkostninger	-382.683	-865
	Andre eksterne omkostninger	-613.717	-212
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>840.100</b>	<b>1.423</b>
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-910.511	-288
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>-70.411</b>	<b>1.135</b>
2	Andre finansielle indtægter	154.321	191
	Andre finansielle omkostninger	-1.098.357	-1.004
	<b>Finansielle poster i alt</b>	<b>-944.036</b>	<b>-813</b>
	<b>Resultat før skat</b>	<b>-1.014.447</b>	<b>322</b>
3	Skat af årets resultat	316.810	1.071
	<b>Årets resultat</b>	<b>-697.637</b>	<b>1.393</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
	Overført resultat	-697.637	1.393
	<b>I alt</b>	<b>-697.637</b>	<b>1.393</b>

<b>AKTIVER</b>		30.04.12	30.04.11
		DKK	t.DKK
Note			
	Investeringsejendomme	40.890.089	39.560
4	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>40.890.089</b>	<b>39.560</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>40.890.089</b>	<b>39.560</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	8.439	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	6.058.192	86
	Andre tilgodehavender	11.500	50
	Periodeafgrænsningsposter	0	100
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>6.078.131</b>	<b>236</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>908.024</b>	<b>6.777</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>6.986.155</b>	<b>7.013</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>47.876.244</b>	<b>46.573</b>

<b>PASSIVER</b>		30.04.12	30.04.11
Note		DKK	t.DKK
	Selskabskapital	500.000	500
	Overført resultat	1.767.080	2.533
<b>5</b>	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>2.267.080</b>	<b>3.033</b>
	Hensættelser til udskudt skat	7.227.132	7.544
	Andre hensatte forpligtelser	55.190	0
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>7.282.322</b>	<b>7.544</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	36.094.656	35.838
	Anden gæld	1.350.000	0
<b>6</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>37.444.656</b>	<b>35.838</b>
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	450.000	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	11.574	69
	Anden gæld	420.612	89
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>882.186</b>	<b>158</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>38.326.842</b>	<b>35.996</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>47.876.244</b>	<b>46.573</b>

7 Sikkerhedsstillelser

8 Kontraktlige forpligtelser

## GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven 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, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

### AFLEDTE FINANSIELLE INSTRUMENTER

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender under aktiver henholdsvis i anden gæld under forpligtelser.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige aktiver og forpligtelser, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld samt på egenkapitalen. Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet under egenkapitalen, til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

## RESULTATOPGØRELSE

### Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen for den periode lejeindtægten vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

### Andre eksterne omkostninger

Heri indregnes omkostninger til salg, reklame og administration.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter.

### Afskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. For selskabet er anvendt følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Grunde og bygninger	25 år	80%
Ombygning	3 år	0%

Grunde afskrives ikke.

Nyanskaffelser af produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar med kostpris på under DKK 12.300 pr. stk. indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

### **Finansielle poster**

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning henholdsvis finansiell indtægt.

### **Skatter**

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede 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.

## **BALANCE**

### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

### **Værdiforringelse af aktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, 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 hver gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **Egenkapital**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som gældsforpligtelse.

### **Aktuelle og udskudte skatter**

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser og indregnes i balancen med den gældende skatteprocent. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

### Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles ligeledes til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

**1. Selskabets hovedaktivitet**

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af ejendomme.

	2011/12 DKK	2010/11 t.DKK
--	----------------	------------------

**2. Andre finansielle indtægter**

Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	149.000	0
Øvrige finansielle indtægter	5.321	191
I alt	154.321	191

**3. Skatter**

Årets aktuelle skat	0	-86
Årets udskudte skat	-316.803	-985
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-7	0
I alt	-316.810	-1.071

**4. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Grunde og bygninger
Kostpris pr. 30.04.11	41.000.000
Tilgang i året	2.240.855
Kostpris pr. 30.04.12	43.240.855
Af- og nedskrivninger pr. 30.04.11	1.440.255
Afskrivninger i året	910.511
Af- og nedskrivninger pr. 30.04.12	2.350.766
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.04.12	40.890.089

**5. Egenkapital**

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.05.10 - 30.04.11</i>		
Saldo pr. 01.05.10	500.000	1.017.319
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	0	122.152
Forslag til resultatdisponering	0	1.393.140
Saldo pr. 30.04.11	500.000	2.532.611
<i>Egenkapitalopgørelse 01.05.11 - 30.04.12</i>		
Saldo pr. 01.05.11	500.000	2.532.611
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	0	-67.894
Forslag til resultatdisponering	0	-697.637
Saldo pr. 30.04.12	500.000	1.767.080

**6. Gældsforpligtelser**

	Afdrag første år DKK	Restgæld efter 5 år DKK	Gæld i alt 30.04.12 DKK	Gæld i alt 30.04.11 t.DKK
Gæld til realkreditinstitutter	0	31.737.111	36.094.656	35.838
Anden gæld	0	0	1.350.000	0
I alt	0	31.737.111	37.444.656	35.838

**7. Sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 36.094 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 40.890.

**8. Kontraktlige forpligtelser**

Selskabet har indgået en renteoptionsaftale med Danske Bank, som fastholder en fast rente på 4,51% i henhold til flexlånet i Realkredit Danmark. Markedsværdien på renteoptionen pr. 30.04.12 er opgjort til t.DKK 478, som er indregnet i balancen som en del af prioritetsgælden. Den løbende præmiebetaling samt differenceafregning indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Den løbende markedsprisregulering indregnes direkte på egenkapitalen i henhold til principperne valgt i anvendt regnskabspraksis.