

Virumgårdsvej 21 ApS

CVR-nr. 29 92 98 82

Årsrapport for 2012/13

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 12.09.13

Poul Eigil Scheuer
Dirigent



Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	5 - 6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Anvendt regnskabspraksis	10 - 13
Noter	14 - 16

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 01.05.12 - 30.04.13 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 12. september 2013

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 01.05.12 - 30.04.13, 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. 30.04.13 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.05.12 - 30.04.13 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 12. september 2013

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Morten Stener

Statsautoriseret revisor

Note	2012/13 DKK	2011/12 t.DKK
Lejeindtægter	2.768.391	1.837
Ejendomsomkostninger	-325.692	-383
Andre eksterne omkostninger	-61.800	-614
Bruttofortjeneste	2.380.899	840
Resultat før af- og nedskrivninger	2.380.899	840
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-3.535.000	-911
Resultat af primær drift	-1.154.101	-71
2 Andre finansielle indtægter	386.571	154
Andre finansielle omkostninger	-793.990	-1.098
Finansielle poster i alt	-407.419	-944
Resultat før skat	-1.561.520	-1.015
3 Skat af årets resultat	567.980	317
Årets resultat	-993.540	-698
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-993.540	-698
I alt	-993.540	-698

AKTIVER		30.04.13	30.04.12
		DKK	t.DKK
Note			
	Investeringsejendomme	37.355.089	40.890
4	Materielle anlægsaktiver i alt	37.355.089	40.890
	Anlægsaktiver i alt	37.355.089	40.890
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	8
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	6.344.003	6.058
	Andre tilgodehavender	0	12
	Periodeafgrænsningsposter	44.386	0
	Tilgodehavender i alt	6.388.389	6.078
	Likvide beholdninger	2.565.268	909
	Omsætningsaktiver i alt	8.953.657	6.987
	Aktiver i alt	46.308.746	47.877

PASSIVER		30.04.13	30.04.12
Note		DKK	t.DKK
	Selskabskapital	500.000	500
	Overført resultat	940.867	1.767
5	Egenkapital i alt	1.440.867	2.267
	Hensættelser til udskudt skat	6.659.152	7.227
	Andre hensatte forpligtelser	122.192	55
	Hensatte forpligtelser i alt	6.781.344	7.282
	Gæld til realkreditinstitutter	35.835.761	36.095
	Anden gæld	1.371.077	1.350
6	Langfristede gældsforpligtelser i alt	37.206.838	37.445
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	457.026	450
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	177.640	12
	Anden gæld	245.031	421
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	879.697	883
	Gældsforpligtelser i alt	38.086.535	38.328
	Passiver i alt	46.308.746	47.877

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 foregående 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 pengestrømme, indregnes på egenkapitalen. Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet under egenkapitalen, til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater 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

Lejeindtægter

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.

Afskrivninger

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

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Grunde og bygninger	25	80
Ombygning	3	0

Grunde afskrives ikke.

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.

Periodeafgrænsningsposter

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

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som gældsforpligtelse.

Hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, omstruktureringer m.v. og indregnes, når selskabet på balancedagen har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer. Hensættelsen måles ud fra et skøn over dagsværdien af forpligtelsen.

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.

2. Andre finansielle indtægter

Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	295.003	149
Øvrige finansielle indtægter	91.568	5
I alt	386.571	154

3. Skatter

Årets udskudte skat	-567.980	-317
---------------------	----------	------

4. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 30.04.12	43.240.855
Kostpris pr. 30.04.13	43.240.855
Af- og nedskrivninger pr. 30.04.12	2.350.766
Afskrivninger i året	1.035.000
Nedskrivninger i året	2.500.000
Af- og nedskrivninger pr. 30.04.13	5.885.766
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.04.13	37.355.089

5. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.05.11 - 30.04.12</i>		
Saldo pr. 01.05.11	500.000	2.532.611
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	-67.894
Forslag til resultatdisponering	0	-697.637
Saldo pr. 30.04.12	500.000	1.767.080

Egenkapitalopgørelse 01.05.12 - 30.04.13

Saldo pr. 01.05.12	500.000	1.767.080
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	167.327
Forslag til resultatdisponering	0	-993.540
Saldo pr. 30.04.13	500.000	940.867

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

Selskabskapitalen består af:

	Antal	Pålydende værdi
Anpartsklasse A	500	1.000

6. Gældsforpligtelser

	Afdrag første år DKK	Restgæld efter 5 år DKK	Gæld i alt 30.04.13 DKK	Gæld i alt 30.04.12 t.DKK
Gæld til realkreditinstitutter	0	29.822.360	35.835.761	36.095
Anden gæld	0	0	1.371.077	1.350
I alt	0	29.822.360	37.206.838	37.445

7. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 35.835 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 37.355.

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. 30.04.13 er opgjort til t.DKK 310, 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..