

Virumgårdsvej 21 ApS

CVR-nr. 29 92 98 82

Årsrapport for 2013/14 (8. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 10/11 2014

Jesper Møller
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter til årsrapporten	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2013 - 30. april 2014 for Virumgårdsvej 21 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2013 - 30. april 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 5. november 2014

Direktion

Thorbjørn Borg Knudsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Virumgårdsvej 21 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Virumgårdsvej 21 ApS for regnskabsåret 1. maj 2013 - 30. april 2014, 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, 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 erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2013 - 30. april 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Selskabets ankerlejer i ejendommen Virumgårdsvej 21, har opsagt lejemålet til fraflytning. Der er underskrevet en ny lejekontrakt med en ny men mindre økonomisk stærk lejer og der kan således være usikkerhed omkring den fortsatte drift. Uden at tage forbehold skal vi særskilt gøre opmærksom på denne driftsrisiko.

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.

Hellerup, den 5. november 2014

 Crowe Horwath.

Søren Jonassen
Statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Virumgårdsvej 21 ApS
c/o Peria Capital A/S
Redhavnsvej 5, 3
2150 Nordhavn

CVR-nr.: 29 92 98 82
Regnskabsår: 1. maj - 30. april
Stiftet: 28. september 2006
Hjemsted: København

Direktion

Thorbjørn Borg Knudsen

Revision

Crowe Horwath
Statsautoriseret Revisionsinteressentskab
Rygårds Allé 104
2900 Hellerup

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at drive virksomhed gennem eje og administration af fast ejendom og andre dertil forbundne former for virksomhed.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2013/14 udviser et overskud på kr. 2.115.801, og selskabets balance pr. 30. april 2014 udviser en egenkapital på kr. 1.646.727.

Selskabets ankerlejer har opsagt sit lejemål i ejendommen og selskabets ledelse har indgået en ny lejekontrakt med en lejer der vil etablere kontorhotel m.v. Det er ledelsens forventning at der vil blive sammensat en løsning med nye lejere der sikrer selskabets drift.

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 21 ApS for 2013/14 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. 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

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter fratrukket direkte omkostninger og andre eksterne omkostninger.

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

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, kursregulering af fremmed valuta, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer 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 virksomheder. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

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.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	25 år	80 %
Ombygning	3 år	0 %

Der afskrives ikke på grunde.

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.600 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

For eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftstindtægter og omkostninger.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

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

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede pengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

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

Anvendt regnskabspraksis

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.

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, omstruktureringer m.v.

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. 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.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen, mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen, indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

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.

Resultatopgørelse

1. maj 2013 - 30. april 2014

	<u>Note</u>	<u>2013/14</u> kr.	<u>2012/13</u> t.kr.
Bruttofortjeneste		2.649.621	2.380
Af- og nedskrivninger materielle anlægsaktiver		<u>-1.035.002</u>	<u>-3.535</u>
Resultat før finansielle poster		1.614.619	-1.155
Finansielle indtægter	1	157.454	387
Finansielle omkostninger	2	<u>-606.181</u>	<u>-794</u>
Resultat før skat		1.165.892	-1.562
Skat af årets resultat	3	<u>949.909</u>	<u>568</u>
Årets resultat		<u>2.115.801</u>	<u>-994</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Ekstraordinært udbytte		2.000.000	0
Overført overskud		<u>115.801</u>	<u>-994</u>
		<u>2.115.801</u>	<u>-994</u>

Balance pr. 30. april 2014

	<u>Note</u>	<u>2013/14</u> kr.	<u>2012/13</u> t.kr
Aktiver			
Investeringsejendomme		<u>36.320.085</u>	<u>37.355</u>
Materielle anlægsaktiver	4	<u>36.320.085</u>	<u>37.355</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>36.320.085</u>	<u>37.355</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		7.423.154	6.344
Andre tilgodehavender		1.300.000	0
Periodeafgrænsningsposter		<u>0</u>	<u>44</u>
Tilgodehavender		<u>8.723.154</u>	<u>6.388</u>
Likvide beholdninger		<u>158.778</u>	<u>2.565</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>8.881.932</u>	<u>8.953</u>
Aktiver i alt		<u><u>45.202.017</u></u>	<u><u>46.308</u></u>

Balance pr. 30. april 2014

	Note	2013/14 kr.	2012/13 t.kr.
Passiver			
Selskabskapital		500.000	500
Overført resultat		1.146.727	940
Egenkapital	5	1.646.727	1.440
Hensættelse til udskudt skat		5.417.570	6.659
Andre hensættelser		189.882	123
Hensatte forpligtelser i alt		5.607.452	6.782
Gæld til realkreditinstitutter		35.720.415	35.835
Deposita		1.382.670	1.371
Langfristede gældsforpligtelser	6	37.103.085	37.206
Modtagne forudbetalinger fra kunder		479.495	457
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	178
Anden gæld		365.258	245
Kortfristede gældsforpligtelser		844.753	880
Gældsforpligtelser i alt		37.947.838	38.086
Passiver i alt		45.202.017	46.308
Sikkerhedsstillelser	7		
Kontraktlige forpligtelser	8		
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	9		

Noter til årsrapporten

	<u>2013/14</u>	<u>2012/13</u>
	kr.	t.kr.
1 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	132.167	295
Dagsværdireguleringer af finansielle instrumenter	<u>25.287</u>	<u>92</u>
	<u>157.454</u>	<u>387</u>
2 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>606.181</u>	<u>794</u>
	<u>606.181</u>	<u>794</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	291.673	0
Regulering af udskudt skat	<u>-1.241.582</u>	<u>-568</u>
	<u>-949.909</u>	<u>-568</u>
4 Materielle anlægsaktiver		
		<u>Investeringseje</u>
		<u>ndomme</u>
Kostpris 1. maj 2013		<u>43.240.855</u>
Kostpris 30. april 2014		<u>43.240.855</u>
Af- og nedskrivninger 1. maj 2013		5.885.768
Årets afskrivninger		<u>1.035.002</u>
Af- og nedskrivninger 30. april 2014		<u>6.920.770</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2014		<u>36.320.085</u>

Noter til årsrapporten

5 Egenkapital

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. maj 2013	500.000	940.867	1.440.867
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	90.059	90.059
Årets resultat	0	115.801	115.801
Egenkapital 30. april 2014	<u>500.000</u>	<u>1.146.727</u>	<u>1.646.727</u>

6 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld 1. maj 2013</u>	<u>Gæld 30. april 2014</u>	<u>Afdrag næste år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	35.835.761	35.720.415	296.111	30.121.635
Deposita	1.371.077	1.382.670	0	0
	<u>37.206.838</u>	<u>37.103.085</u>	<u>296.111</u>	<u>30.121.635</u>

7 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 35.720 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 36.320.

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. 30.04.14 er opgjort til t.kr. 220, 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.

9 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Selskabets ankerlejer i ejendommen Virumgårdsvej 21, har opsagt lejemålet til fraflytning. Der er underskrevet en ny lejekontrakt med en ny men mindre økonomisk stærk lejer og der kan således være usikkerhed omkring den fortsatte drift. Uden at tage forbehold skal vi særskilt gøre opmærksom på denne driftsrisiko.