

VIRUMGÅRDSVEJ 21 ApS

Trelleborggade 5, 3
2150 Nordhavn

Årsrapport
1. maj 2014 - 30. april 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

02/11/2015

Thorbjørn Borg Knudsen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	5
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	9
-------------------------	---

Balance	10
---------------	----

Noter	12
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden VIRUMGÅRDSVEJ 21 ApS
Trelleborggade 5, 3
2150 Nordhavn

CVR-nr: 29929882
Regnskabsår: 01/05/2014 - 30/04/2015

Bankforbindelse Danske Bank
Holmens Kanal 2-12
1092 København K
DK Danmark

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2014 – 30. april 2015 for Virumgårdsvej 21 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min mening et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle position pr. 30. april 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2014 – 30. april 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 02/11/2015

Direktion

Thorbjørn Borg Knudsen
Direktør

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 2014/15 udviser et underskud på kr. 2.375.193, og selskabets balance pr. 30. april 2015 udviser en negativ egenkapital på kr. 818.526.

Selskabet tidligere ankerlejer er fraflyttet ejendommen og den nye lejer, som selskabet havde indgået en lejekontrakt har gennem perioden haft en anstrengt likviditet, hvorfor der ikke er indbetalt husleje.

Kapitalberedskab

Selskabet har som af det negative resultat tabt hele egenkapitalen. Selskabets ejer har tilført de nødvendige midler for at opretholde selskabet fortsatte drift og vil fortsætte med kapitaltilførsler for at understøtte selskabets drift indtil en ny ankerlejer er fundet. På baggrund af de tilførte midler samt tilsagn om yderligere vurdere ledelsen at årsregnskabet kan aflægges under forudsætning af fortsat drift.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Den nye ankerlejer blev opsagt med øjeblikkelig virkning og efterfølgende begæret konkurs. Sideløbende med forløbet med den nye ankerlejer, har selskabet været på udkig efter en ny leje, hvilket ikke har lykket.

Der er ikke yderligere indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. 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 u realiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer samt tillæg og godtgørelse under aconto skatteordningen 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.

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%
Ombygninger	3 år	0 %

Der afskrives ikke på grunde.

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

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter 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 aktiegruppen og forventede pengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

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 her 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 aconto skatter.

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 nominel værdi.

Omregning af fremmed valuta

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

Tilgodehavender, gæld og andre monotære poter i fremmed valuta, so 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 er 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 2014 - 30. apr 2015

	Note	2014/15 kr.	2013/14 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		-778.062	2.649.621
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-1.035.002	-1.035.002
Resultat af ordinær primær drift		-1.813.064	1.614.619
Andre finansielle indtægter		0	157.454
Øvrige finansielle omkostninger	1	-562.129	-606.181
Ordinært resultat før skat		-2.375.193	1.165.892
Skat af årets resultat		0	949.909
Årets resultat		-2.375.193	2.115.801
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået ekstraordinært udbytte indregnet under egenkapitalen			2.000.000
Overført resultat		-2.375.193	115.801
I alt		-2.375.193	2.115.801

Balance 30. april 2015

Aktiver

	Note	2014/15 kr.	2013/14 kr.
Investeringsejendomme		35.285.083	36.320.085
Materielle anlægsaktiver i alt	2	35.285.083	36.320.085
Anlægsaktiver i alt		35.285.083	36.320.085
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		6.968.548	7.423.154
Andre tilgodehavender		0	1.300.000
Periodeafgrænsningsposter			0
Tilgodehavender i alt		6.968.548	8.723.154
Likvide beholdninger		-2.157	158.778
Omsætningsaktiver i alt		6.966.391	8.881.932
Aktiver i alt		42.251.474	45.202.017

Balance 30. april 2015

Passiver

	Note	2014/15 kr.	2013/14 kr.
Registreret kapital mv.		500.000	500.000
Overført resultat		-1.318.526	1.146.727
Egenkapital i alt	3	-818.526	1.646.727
Hensættelse til udskudt skat		5.417.570	5.417.570
Andre hensatte forpligtelser		201.187	189.882
Hensatte forpligtelser i alt		5.618.757	5.607.452
Gæld til realkreditinstitutter		35.078.367	35.720.415
Deposita		1.382.670	1.382.670
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4	36.461.037	37.103.085
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	479.495
Leverandører af varer og tjenesteydelser			0
Anden gæld		990.206	365.258
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		990.206	844.753
Gældsforpligtelser i alt		37.451.243	37.947.838
Passiver i alt		42.251.474	45.202.017

Noter

1. Øvrige finansielle omkostninger

	2014/15 kr.	2013/14 t.kr.
Andre finansielle omkostninger	562.129	606
	562.129	606

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	43.240.855
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris ultimo	43.240.855
Af- og nedskrivning primo	-6.920.770
Årets afskrivning	-1.035.002
Tilbageførsel ved afgang	0
Af- og nedskrivning ultimo	-7.955.755
Regnskabsmæssig værdi ultimo	35.285.083

3. Egenkapital i alt

	Selskabs-kapital kr.	Overført resultat kr.	Ialt kr.
Saldo primo	500.000	1.146.727	1.646.727
Regulering af sikringsinstrument til dagsværdi	0	-90.059	-90.059
Årets resultat	0	-2.375.194	-2.375.194
Egenkapital ultimo	500.000	-1.318.525	-818.525

4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt primo kr.	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	35.720.415	35.078.367	1.179.936	28.648.366
Deposita	1.382.670	1.382.670	1.382.670	0
	37.103.085	36.461.037	2.562.606	28.648.366

5. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 35.078 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t. kr. 35.285.