

Virumgårdsvej 27 ApS

Sveasvej 7

1917 Frederiksberg C

CVR-nr. 29 92 98 90

Årsrapport for 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 18/05 2016

Jan Mølhav Pedersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015	10
Balance pr. 31. december 2015	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter til årsrapporten	14

Selskabsoplysninger

Selskabet

Virumgårdsvej 27 ApS
Sveasvej 7
1917 Frederiksberg C

CVR-nr.: 29 92 98 90
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Stiftet: 28. september 2006
Hjemsted: Frederiksberg

Direktion

Jan Mølhav Pedersen, direktør

Revision

Roesgaard & Partners
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Sønderbrogade 16
8700 Horsens

Pengeinstitut

Danske Bank
Lyngby Hovedgade 25
2800 Kgs. Lyngby

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Virumgårdsvej 27 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 18. april 2016

Direktion

Jan Mølhav Pedersen
direktør

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Virumgårdsvej 27 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Virumgårdsvej 27 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 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.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet

Horsens, den 18. april 2016

Roesgaard & Partners

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 25 80 20 63

Søren Roesgaard
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at drive virksomhed gennem handel, industri, finansiering, investering, eje og administration af fast ejendom og andre dertil forbundne former for virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der henvises til note 1.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på kr. 2.346.063, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 7.313.366.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

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 27 ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2015 er aflagt i kr.

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.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af huslejeindtægter med fradrag af ejendommens driftsomkostninger.

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Ejendommens driftsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger indeholder omkostninger, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

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.

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen som korrektion til af- og nedskrivninger eller under andre driftsindtægter, i det omfang salgsprisen overstiger den oprindelige kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Periodeafgrænsningsposter

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

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer mv. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer.

Hensatte forpligtelser måles til dagsværdi.

Selskabsskat 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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser 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, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Anvendt regnskabspraksis

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
Bruttofortjeneste		3.754.850	3.493.389
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		(111.585)	(111.585)
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		3.643.265	3.381.804
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	9.593	(9.593)
Resultat før finansielle poster		3.652.858	3.372.211
Finansielle indtægter	3	80.312	55.352
Finansielle omkostninger	4	(678.578)	(886.451)
Resultat før skat		3.054.592	2.541.112
Skat af årets resultat	5	(708.529)	(645.654)
Årets resultat		2.346.063	1.895.458
Foreslået udbytte		1.000.000	1.000.000
Overført overskud		1.346.063	895.458
		2.346.063	1.895.458

Balance pr. 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	6	41.484.407	41.484.407
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>223.170</u>	<u>334.755</u>
Materielle anlægsaktiver	7	<u>41.707.577</u>	<u>41.819.162</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>41.707.577</u>	<u>41.819.162</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.586.451	2.108.285
Periodeafgrænsningsposter		<u>23.686</u>	<u>22.567</u>
Tilgodehavender		<u>1.610.137</u>	<u>2.130.852</u>
Likvide beholdninger		<u>479.845</u>	<u>2.183.077</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>2.089.982</u>	<u>4.313.929</u>
Aktiver i alt		<u>43.797.559</u>	<u>46.133.091</u>

Balance pr. 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
Passiver			
Selskabskapital		600.000	600.000
Overført resultat		5.713.366	4.367.304
Foreslået udbytte for regnskabsåret		1.000.000	1.000.000
Egenkapital	8	<u>7.313.366</u>	<u>5.967.304</u>
Hensættelse til udskudt skat	9	2.526	7.457
Hensatte forpligtelser i alt		<u>2.526</u>	<u>7.457</u>
Gæld til realkreditinstitutter		28.886.172	30.464.501
Deposita		2.945.808	2.923.743
Langfristede gældsforpligtelser	10	<u>31.831.980</u>	<u>33.388.244</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	10	1.568.736	1.522.092
Leverandører af varer og tjenesteydelser		3.759	3.706
Selskabsskat		713.460	602.896
Anden gæld		2.363.732	3.477.426
Periodeafgrænsningsposter		0	1.163.966
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>4.649.687</u>	<u>6.770.086</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>36.481.667</u>	<u>40.158.330</u>
Passiver i alt		<u>43.797.559</u>	<u>46.133.091</u>
Eventualposter mv.	11		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		
Nærtstående parter og ejerforhold	13		
Usikkerhed ved indregning og måling	1		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	600.000	4.367.303	1.000.000	5.967.303
Betalt ordinært udbytte	0	0	(1.000.000)	(1.000.000)
Årets resultat	0	1.346.063	1.000.000	2.346.063
Egenkapital 31. december 2015	600.000	5.713.366	1.000.000	7.313.366

Noter til årsrapporten

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Dagsværdien af investeringsejendomme er indregnet til dagsværdien ved overdragelsen af ejendomsselskabet i april 2012 tillagt efterfølgende forbedringer. Dagsværdien er understøttet af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, der tager udgangspunkt i ejendommenes forventede driftsresultat og et afkastkrav. Ledelsen fastlægger hvert år afkastkravet på investeringsejendomme bl.a. ud fra:

- udviklingen i markedsforholdene for den pågældende ejendomstype
- erfaringer med køb og salg samt belåning
- ændringer i den enkelte ejendoms forhold

Den indregnede dagsværdi af investeringsejendomme udgør et afkast i niveauet 8-10%.

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
2 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	<u>9.593</u>	<u>(9.593)</u>
Dagsværdireguleringer af gæld vedrørende investeringsejendomme	<u>9.593</u>	<u>(9.593)</u>
Værdiregulering af investeringsaktiver i alt	<u>9.593</u>	<u>(9.593)</u>
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	<u>80.312</u>	<u>55.352</u>
	<u>80.312</u>	<u>55.352</u>
4 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	48.350	72.158
Andre finansielle omkostninger	<u>630.228</u>	<u>814.293</u>
	<u>678.578</u>	<u>886.451</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	kr.	kr.
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	713.460	602.896
Årets udskudte skat	(4.931)	42.758
	<u>708.529</u>	<u>645.654</u>
6 Aktiver der måles til dagsværdi		Investerings-
		ejendomme
		<u>41.484.407</u>
Anskaffelsessum 1. januar 2015		<u>41.484.407</u>
Anskaffelsessum 31. december 2015		<u>41.484.407</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015		<u>41.484.407</u>

Noter til årsrapporten

7 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2015	557.925
Kostpris 31. december 2015	557.925
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	223.170
Årets afskrivninger	111.585
Af- og nedskrivninger 31. december 2015	334.755
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	223.170

8 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 600 anparter à nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder. Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

	2015	2014
	kr.	kr.
9 Hensættelse til udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	(2.685)	4.603
Periodeafgrænsningsposter	5.211	4.965
Prioritetsgæld	0	(2.111)
	2.526	7.457

Noter til årsrapporten

10 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2015	Gæld 31. december 2015	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	31.986.593	30.454.908	1.568.736	22.428.314
Deposita	2.923.743	2.945.808	0	0
	34.910.336	33.400.716	1.568.736	22.428.314

11 Eventualposter mv.

Kautionsforpligtelser vedr. sambeskatning

Selskabet indgår i sambeskatning med de danske tilknyttede virksomheder. Selskaberne hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter samt kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen.

12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 30.455 t.kr. (31. december 2014: 31.987 t.kr.) er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 41.484 t.kr. (31. december 2014: 41.484 t.kr.)

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt 10.000 t.kr. i ovennævnte investeringsejendomme til sikkerhed for gæld på 1.711 t.kr. (31. december 2014: 3.179 t.kr.) medtaget under posten anden gæld.

13 Nærtstående parter og ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Virumgårdsvej 27 Holding ApS