

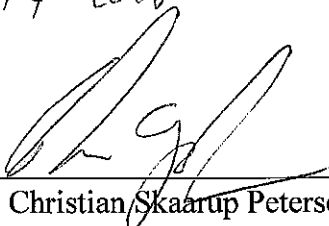
Ejendomsselskabet Virumgade 7-9 ApS

Virumgade 7-9
2830 Virum
CVR-nr. 34 69 43 97

Årsrapport 2015

4. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 17 2016



Dirigent, Christian Skaarup Petersen

Indholdsfortegnelse

	side
Påtegning	
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance pr. 31. december	11
Noter	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Ejendomsselskabet Virumgade 7-9 ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktivitet for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015.

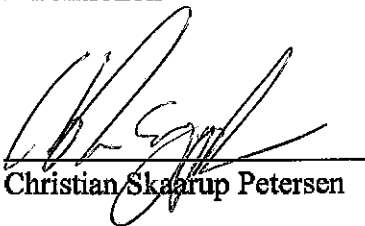
Ledelsesberetningen indeholder efter vor opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Vi kan tillige oplyse, at ingen af selskabets aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforhold ud over de i årsrapporten anførte, og at der ikke påhviler selskabet eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Virum, den 30. juni 2016

Direktionen



Christian Skaarup Petersen



Lars Bendix Nielsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Virumgade 7-9 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Virumgade 7-9 ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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.

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 aktivitet for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med Årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer - fortsat

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Ledelsen er blevet gjort opmærksom på Selskabslovens § 119 vedrørende kapitaltab.

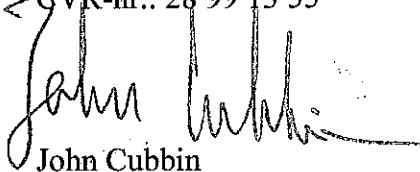
Udtalelse om ledelsesberetningen

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.

Roskilde, den 30. juni 2016

Trekroner Revision A/S
Statsautoriserede Revisorer

GVR-nr.: 28 99 13 55



John Cubbin
Registreret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet Ejendomsselskabet Virumgade 7-9 ApS
Virumgade 7-9
2830 Virum

CVR-nr.: 34 69 43 97
Stiftet: 28. august 2012
Hjemsted: Lyngby-Taarbæk
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion Christian Skaarup Petersen
Lars Bendix Nielsen

Revision Trekroner Revision A/S
Statsautoriserede Revisorer
Universitetsparken 2
4000 Roskilde

Bank Danske Bank
Taastrup Hovedgade 54
2630 Taastrup

Ledelsesberetning

Selskabets hovedaktivitet

Selskabets formål er at eje og administrere ejendomme samt udlejning heraf og anden i forbindelse hermed stående virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for perioden 1. januar 2015 - 31. december 2015 udviser et resultat på kr. -31.303. Balancen viser en egenkapital på kr. -47.649.

Som følge af årets resultat og tidligere års resultat har selskabet tabt mere end 50% af selskabskapitalen og er således omfattet af kapitaltabsreglerne i Selskabsloven. Ledelsen forventer, at selskabskapitalen vil blive reetableret via selskabets fremtidige indtjening.

Regnskabspraksis

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet Virumgade 7-9 ApS er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

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.

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 eller fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og nominelt beløb.

Ved indregning og måling må tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsregnskabet aflægges og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Nettoomsætningen

Nettoomsætningen består af lejeindtægter, som indregnes ved forfald. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger m.v.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger vedrørende finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta og amortisering af realkreditlån.

Regnskabspraksis - fortsat

Skat af årets resultat

Årets skat, 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.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af aktivernes forventede brugstider og scrapværdier:

	Brugstid	Scrapværdi
Bygninger	40 år	t.kr. 2.500

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.800 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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

Tilgodehavender

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

Regnskabspraksis - fortsat

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Skyldig 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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteværdier, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte skatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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

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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
Nettoomsætning	673.179	602.838
Andre eksterne udgifter	<u>-336.088</u>	<u>-277.457</u>
BRUTTORESULTAT	337.091	325.381
1 Afskrivninger	<u>-91.832</u>	<u>-91.832</u>
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	245.259	233.549
2 Finansielle indtægter	0	0
3 Finansielle omkostninger	<u>-285.562</u>	<u>-349.678</u>
RESULTAT FØR SKAT	-40.303	-116.129
4 Skat af årets resultat	<u>9.000</u>	<u>14.000</u>
ÅRETS RESULTAT	<u>-31.303</u>	<u>-102.129</u>

Forslag til resultatdisponering

Udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført resultat	<u>-31.303</u>	<u>-102.129</u>
FORDELT	<u>-31.303</u>	<u>-102.129</u>

Balance pr. 31. december

Aktiver

<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
Grunde og bygninger	<u>5.902.877</u>	<u>5.994.709</u>
Materielle anlægsaktiver	<u>5.902.877</u>	<u>5.994.709</u>
ANLÆGSAKTIVER	<u>5.902.877</u>	<u>5.994.709</u>
Tilgodehavende fra salg	0	0
6 Udskudte skatteaktiver	24.000	15.000
7 Tilgodehavende selskabsskat	0	0
Andre tilgodehavender	<u>987</u>	<u>987</u>
Tilgodehavender	<u>24.987</u>	<u>15.987</u>
Likvide midler	<u>900</u>	<u>347.513</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>25.887</u>	<u>363.500</u>
AKTIVER	<u><u>5.928.764</u></u>	<u><u>6.358.209</u></u>

Balance pr. 31. december

Passiver

<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
Selskabskapital	80.000	80.000
Overført resultat	-127.649	-96.346
Foreslået udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>0</u>
5 EGENKAPITAL	<u>-47.649</u>	<u>-16.346</u>
Hensættelser til udskudt skat	<u>0</u>	<u>0</u>
HENSATTE FORPLIGTELSER	<u>0</u>	<u>0</u>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>3.436.296</u>	<u>3.602.648</u>
8 Langfristede gældsforpligtelser	<u>3.436.296</u>	<u>3.602.648</u>
8 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	166.352	166.352
Gæld til pengeinstitutter	2.174	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	109.480	10.011
Gæld til associerede virksomheder	2.366	2.366
7 Selskabsskat	0	0
Anden gæld	<u>2.259.745</u>	<u>2.593.178</u>
Kortfristede gældsforpligtelser	<u>2.540.117</u>	<u>2.771.907</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER	<u>5.976.413</u>	<u>6.374.555</u>
PASSIVER	<u>5.928.764</u>	<u>6.358.209</u>
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
10 Eventualposter m.v.		

Noter

	2015 kr.	2014 kr.
1 Afskrivninger		
Bygninger	<u>91.832</u>	<u>91.832</u>
	<u>91.832</u>	<u>91.832</u>
2 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>
3 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>285.562</u>	<u>349.678</u>
	<u>285.562</u>	<u>349.678</u>

Noter

	2015 kr.	2014 kr.
4 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets resultat	0	0
Regulering af udskudt skat	-9.000	-14.000
	-9.000	-14.000

5 Egenkapital

	Selskabs- kapital kr.	Overført resultat kr.	Udbytte kr.
Egenkapital, primo	80.000	-96.346	0
Udbetalt udbytte	0	0	0
Forslag til resultatdisponering	0	-31.303	0
Egenkapital, ultimo	80.000	-127.649	0

Selskabskapitalen består af 80.000 anparter á nominelt kr. 1.
Kapitalen er ikke opdelt i særlige klasser.

Selskabskapitalen har ikke været ændret siden stiftelsen.

Noter

	31/12 2015	31/12 2014		
	kr.	kr.		
6 Udskudte skatteaktiver				
Hensættelser til udskudt skat, primo	-15.000	-1.000		
Udskudt skat af årets resultat	-9.000	-14.000		
	<u>-24.000</u>	<u>-15.000</u>		
7 Selskabsskat				
Skyldig selskabsskat, primo	0	0		
Betalt selskabsskat vedrørende sidste år	<u>0</u>	<u>0</u>		
Skyldig skat vedrørende tidligere år	0	0		
Beregnet selskabsskat for indeværende år	0	0		
Betalt acontoskat for indeværende år	<u>0</u>	<u>0</u>		
Skyldig selskabsskat	0	0		
Langfristet del af selskabsskat	<u>0</u>	<u>0</u>		
	<u>0</u>	<u>0</u>		
8 Langfristede gældsforpligtelser				
	Gæld i alt primo kr.	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	<u>3.769.000</u>	<u>3.602.648</u>	<u>166.352</u>	<u>2.955.040</u>
	<u>3.769.000</u>	<u>3.602.648</u>	<u>166.352</u>	<u>2.955.040</u>

Noter

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld, t.kr. 3.603, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi den 31. december 2015 udgør t.kr. 5.903.

Til sikkerhed for bankgæld i associeret selskab er der pant i ejendom på t.kr. 2.510.

10 Eventualposter m.v.

Eventualaktiver og eventualforpligtelser

Selskabet har på balancedagen en momsreguleringsforpligtelse på t.kr. 60, som ikke er indregnet i balancen, idet den ikke forventes at blive aktuel.

Forpligtelsen bliver kun aktuel, såfremt selskabet momsafmelder ejendommen.

Forpligtelsen nedskrives med t.kr. 15 årligt og løber frem til 2024.