

Ejendomsselskabet Virumgade 7-9 ApS

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

Årsrapport 2017

6. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den /

Dirigent, Christian Skaarup Petersen

Indholdsfortegnelse

	side
Påtegning	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab	
Regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	11
Balance pr. 31. december	12
Noter	14

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Ejendomsselskabet Virumgade 7-9 ApS for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017.

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 2017 samt af resultatet af selskabets aktivitet for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017.

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 ejendomsforbehold 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 23. marts 2018

Direktionen

Christian Skaarup Petersen

Lars Bendix Nielsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Virumgade 7-9 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Virumgade 7-9 ApS for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter Årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 i overensstemmelse med Årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet - fortsat

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejl-information.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til Årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med Årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Roskilde, den 23. marts 2018

Trekroner Revision A/S
Statsautoriserede Revisorer
CVR-nr.: 28 99 13 55

John Cubbin
Registreret revisor
MNE-nr.: mne3105

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 2017 - 31. december 2017 udviser et resultat på kr. 134.889. Balancen viser en egenkapital på kr. 132.140.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

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.

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 restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	40 år	t.kr. 2.500

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.200 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 gældsmetode 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 under-skud, 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>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
BRUTTORESULTAT	525.800	434.206
2 Afskrivninger	<u>-91.832</u>	<u>-91.832</u>
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	433.968	342.374
3 Finansielle indtægter	0	0
4 Finansielle omkostninger	<u>-261.079</u>	<u>-285.474</u>
RESULTAT FØR SKAT	172.889	56.900
5 Skat af årets resultat	<u>-38.000</u>	<u>-12.000</u>
ÅRETS RESULTAT	<u>134.889</u>	<u>44.900</u>

Forslag til resultatdisponering

Udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført resultat	<u>134.889</u>	<u>44.900</u>
FORDELT	<u>134.889</u>	<u>44.900</u>

Balance pr. 31. december

Aktiver

<u>Note</u>	2017 kr.	2016 kr.
Grunde og bygninger	<u>5.719.213</u>	<u>5.811.045</u>
Materielle anlægsaktiver	<u>5.719.213</u>	<u>5.811.045</u>
ANLÆGSAKTIVER	<u>5.719.213</u>	<u>5.811.045</u>
Tilgodehavende hos associerede virksomheder	41.366	77.893
7 Udskudte skatteaktiver	0	12.000
Andre tilgodehavender	<u>5.721</u>	<u>5.616</u>
Tilgodehavender	<u>47.087</u>	<u>95.509</u>
Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>0</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>47.087</u>	<u>95.509</u>
AKTIVER	<u><u>5.766.300</u></u>	<u><u>5.906.554</u></u>

Balance pr. 31. december

Passiver

<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
Selskabskapital	80.000	80.000
Overført resultat	52.140	-82.749
Foreslået udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>0</u>
6 EGENKAPITAL	<u>132.140</u>	<u>-2.749</u>
7 Hensættelser til udskudt skat	<u>26.000</u>	<u>0</u>
HENSATTE FORPLIGTELSER	<u>26.000</u>	<u>0</u>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>3.123.623</u>	<u>3.287.795</u>
9 Langfristede gældsforpligtelser	<u>3.123.623</u>	<u>3.287.795</u>
9 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	162.000	158.000
Gæld til pengeinstitutter	205.548	218.638
Leverandører af varer og tjenesteydelser	16.142	17.774
8 Selskabsskat	0	0
Anden gæld	<u>2.100.847</u>	<u>2.227.096</u>
Kortfristede gældsforpligtelser	<u>2.484.537</u>	<u>2.621.508</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER	<u>5.608.160</u>	<u>5.909.303</u>
PASSIVER	<u>5.766.300</u>	<u>5.906.554</u>
10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
11 Eventualposter m.v.		

Noter

	2017 kr.	2016 kr.
1 Personalemkostninger		
Gennemsnitlig antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
2 Afskrivninger		
Bygninger	<u>91.832</u>	<u>91.832</u>
	<u>91.832</u>	<u>91.832</u>
3 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>
4 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>261.079</u>	<u>285.474</u>
	<u>261.079</u>	<u>285.474</u>

Noter

	2017 kr.	2016 kr.
5 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets resultat	0	0
Regulering af udskudt skat	<u>38.000</u>	<u>12.000</u>
	<u>38.000</u>	<u>12.000</u>

6 Egenkapital

	Selskabs- kapital kr.	Overført resultat kr.	Udbytte kr.
Egenkapital, primo	80.000	-82.749	0
Udbetalt udbytte	0	0	0
Forslag til resultatdisponering	<u>0</u>	<u>134.889</u>	<u>0</u>
Egenkapital, ultimo	<u>80.000</u>	<u>52.140</u>	<u>0</u>

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 2017 kr.	31/12 2016 kr.		
7 Hensættelser til udskudt skat				
Hensættelser til udskudt skat, primo	-12.000	-24.000		
Udskudt skat af årets resultat	38.000	12.000		
	26.000	-12.000		
8 Selskabsskat				
Skyldig selskabsskat, primo	0	0		
Betalt selskabsskat vedrørende sidste år	0	0		
Skyldig skat vedrørende tidligere år	0	0		
Beregnet selskabsskat for indeværende år	0	0		
Betalt acontoskat for indeværende år	0	0		
Skyldig selskabsskat	0	0		
Langfristet del af selskabsskat	0	0		
	0	0		
9 Langfristede gældsforpligtelser				
	Gæld i alt primo kr.	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	3.445.795	3.285.623	162.000	2.648.795
	3.445.795	3.285.623	162.000	2.648.795

Noter

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld, t.kr. 3.286, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi den 31. december 2017 udgør t.kr. 5.719.

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

11 Eventualposter m.v.

Eventualaktiver og eventualforpligtelser

Selskabet har på balancedagen en momsreguleringsforpligtelse på t.kr. 63, 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. 21 årligt og løber frem til 2020.