

Ejendomsselskabet Virumgade 7-9 ApS

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

Årsrapport for 2019

(8. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den

Christian Skaarup Petersen
dirigent

Indholdsfortegnelse

| | Side |
|--|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledespåtegning | 1 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 2 |
| | |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 5 |
| Ledelsesberetning | 6 |
| | |
| Årsregnskab | |
| Anvendt regnskabspraksis | 7 |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december | 10 |
| Balance 31. december | 11 |
| Noter til årsrapporten | 13 |

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for Ejendomsselskabet Virumgade 7-9 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Virum, den 23. juni 2020

Direktion

Christian Skaarup Petersen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Virumgade 7-9 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Virumgade 7-9 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 for 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.

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:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

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 fejlinformation.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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. juni 2020

Trekroner Revision A/S
Godkendte 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

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2019

Stiftet: 28. august 2012

Hjemsted: Lyngby-Taarbæk

Direktion

Christian Skaarup Petersen

Revision

Trekroner Revision A/S
Godkendte Revisorer
Universitetsparken 2
4000 Roskilde

Pengeinstitut

Danske Bank
Taastrup Hovedgade 54
2630 Taastrup

Sambeskatning

Selskabet er sambeskattet med Christian Skaarup Holding ApS.
Christian Skaarup Holding ApS fungerer således som
administrationsselskab.

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et overskud på kr. 260.900, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på kr. 463.284.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Virumgade 7-9 ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2019 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 nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af lejeindtægter, som indregnes ved forfald. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne selskaber i Danmark. Christian Skaarup Holding ApS fungerer som administrationsselskab. Den samlede skat af den skattepligtige indkomst betales således af Christian Skaarup Holding ApS.

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i de koncernforbundne selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar 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.

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

| | Brugstid | Restværdi |
|-----------|----------|-----------|
| Bygninger | 40 år | 2.532 kr. |

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Anvendt regnskabspraksis

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, 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 nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| | <u>Note</u> | <u>2019</u> kr. | <u>2018</u> kr. |
|---|-------------|-----------------------|----------------------|
| Bruttofortjeneste | | 665.218 | 470.962 |
| Resultat før af- og nedskrivninger | | 665.218 | 470.962 |
| Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver | 2 | <u>-98.237</u> | <u>-97.537</u> |
| Resultat før finansielle poster | | 566.981 | 373.425 |
| Finansielle indtægter | | 3.781 | 0 |
| Finansielle omkostninger | 3 | <u>-236.280</u> | <u>-283.180</u> |
| Resultat før skat | | 334.482 | 90.245 |
| Skat af årets resultat | 4 | <u>-73.582</u> | <u>-20.000</u> |
| Årets resultat | | <u>260.900</u> | <u>70.245</u> |
| Overført resultat | | <u>260.900</u> | <u>70.245</u> |
| | | <u>260.900</u> | <u>70.245</u> |

Balance 31. december

| | <u>Note</u> | <u>2019</u> kr. | <u>2018</u> kr. |
|--|-------------|-------------------------|-------------------------|
| Aktiver | | | |
| Grunde og bygninger | 5 | 5.779.617 | 5.849.855 |
| Materielle anlægsaktiver | | <u>5.779.617</u> | <u>5.849.855</u> |
| Anlægsaktiver i alt | | <u>5.779.617</u> | <u>5.849.855</u> |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 558.781 | 0 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 8.327 | 7.237 |
| Tilgodehavender | | <u>567.108</u> | <u>7.237</u> |
| Likvide beholdninger | | <u>21.456</u> | <u>66.966</u> |
| Omsætningsaktiver i alt | | <u>588.564</u> | <u>74.203</u> |
| Aktiver i alt | | <u><u>6.368.181</u></u> | <u><u>5.924.058</u></u> |

Balance 31. december

| | <u>Note</u> | <u>2019</u> kr. | <u>2018</u> kr. |
|--|-------------|-------------------------|-------------------------|
| Passiver | | | |
| Virksomhedskapital | | 80.000 | 80.000 |
| Overført resultat | | 383.284 | 122.384 |
| Egenkapital | 6 | <u>463.284</u> | <u>202.384</u> |
| Hensættelse til udskudt skat | | 80.510 | 46.000 |
| Hensatte forpligtelser i alt | | <u>80.510</u> | <u>46.000</u> |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 3.827.946 | 3.540.883 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 7 | <u>3.827.946</u> | <u>3.540.883</u> |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 7 | 0 | 159.117 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 22.364 | 23.291 |
| Selskabsskat | | 39.072 | 0 |
| Anden gæld | | 1.929.824 | 1.952.383 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 5.181 | 0 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | <u>1.996.441</u> | <u>2.134.791</u> |
| Gældsforpligtelser i alt | | <u>5.824.387</u> | <u>5.675.674</u> |
| Passiver i alt | | <u>6.368.181</u> | <u>5.924.058</u> |
| Eventualforpligtelser | 8 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 9 | | |

Noter

| | <u>2019</u> kr. | <u>2018</u> kr. |
|--|-----------------------|------------------------|
| 1 Personalemkostninger | | |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | <u>0</u> | <u>0</u> |
| 2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver | | |
| Afskrivninger materielle anlægsaktiver | <u>98.237</u> | <u>97.537</u> |
| | <u>98.237</u> | <u>97.537</u> |
| 3 Finansielle omkostninger | | |
| Andre finansielle omkostninger | <u>236.280</u> | <u>283.180</u> |
| | <u>236.280</u> | <u>283.180</u> |
| 4 Skat af årets resultat | | |
| Årets aktuelle skat | 39.072 | 0 |
| Årets udskudte skat | <u>34.510</u> | <u>20.000</u> |
| | <u>73.582</u> | <u>20.000</u> |
| 5 Materielle anlægsaktiver | | Grunde og bygninger |
| Kostpris 1. januar 2019 | | 6.433.902 |
| Tilgang i årets løb | | <u>28.000</u> |
| Kostpris 31. december 2019 | | <u>6.461.902</u> |
| Opskrivninger 1. januar 2019 | | <u>0</u> |
| Opskrivninger 31. december 2019 | | <u>0</u> |

Noter

5 Materielle anlægsaktiver (Fortsat)

| | <u>Grunde og bygninger</u> |
|--|--------------------------------|
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2019 | 584.048 |
| Årets afskrivninger | <u>98.237</u> |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2019 | <u>682.285</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019 | <u><u>5.779.617</u></u> |

6 Egenkapital

| | <u>Virksomheds- kapital</u> | <u>Overført resultat</u> | <u>I alt</u> |
|--------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Egenkapital 1. januar 2019 | 80.000 | 122.384 | 202.384 |
| Årets resultat | 0 | 260.900 | 260.900 |
| Egenkapital 31. december 2019 | <u><u>80.000</u></u> | <u><u>383.284</u></u> | <u><u>463.284</u></u> |

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

7 Langfristede gældsforpligtelser

| | <u>Gæld 1. januar 2019</u> | <u>Gæld 31. december 2019</u> | <u>Afdrag næste år</u> | <u>Restgæld efter 5 år</u> |
|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|------------------------|--------------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 3.540.883 | 3.647.856 | 0 | 3.540.409 |
| | <u><u>3.540.883</u></u> | <u><u>3.647.856</u></u> | <u><u>0</u></u> | <u><u>3.540.409</u></u> |

Noter

8 Eventualforpligtelser

Eventualaktiver og eventualforpligtelser

Selskabet har på balancedagen en momsreguleringsforpligtelse på t.kr. 21, 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.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld, t.kr. 3.929, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi den 31. december 2019 udgør t.kr. 5.780.

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