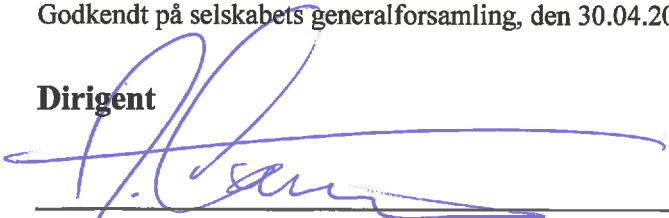


Museumsgade 2 P/S
CVR-nr. 35211047

Årsrapport 2013

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 30.04.2014

Dirigent



Navn:

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2013	7
Balance pr. 31.12.2013	8
Egenkapitalopgørelse for 2013	10
Noter	11

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Museumsgade 2 P/S

Marselis Boulevard 5

8000 Aarhus C

CVR-nr.: 35211047

Stiftet: 04.04.2013

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 04.04.2013 - 31.12.2013

Bestyrelse

Morten Bondo Christensen, formand

Erik Wihlborg

Niels Kim Schønemann

Poul Kraghede

Direktion

Erik Wihlborg, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Arosgaarden, Åboulevarden 31

8100 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 04.04.2013 - 31.12.2013 for Museumsgade 2 P/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2013 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 04.04.2013 - 31.12.2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 30.04.2014

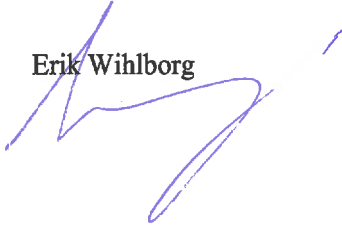
Direktion

Erik Wihlborg
direktør

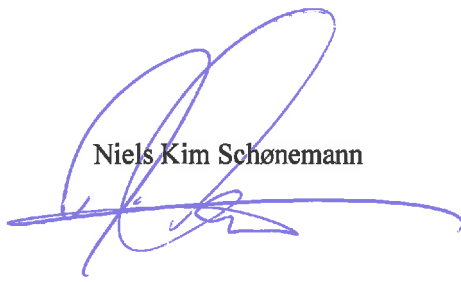
Bestyrelse



Morten Bondo Christensen
formand



Erik Wihlborg



Niels Kim Schønemann

Poul Kraghede



Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Museumsgade 2 P/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Museumsgade 2 P/S for regnskabsåret 04.04.2013 - 31.12.2013, 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 for 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. 31.12.2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 04.04.2013 - 31.12.2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, den 30.04.2014

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jacob Nørmark
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Hovedaktiviteten for selskabet er at drive og udvikle ejendommen Museumsgade 2, 8000 Aarhus C.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Siden overtagelse af ejendommen i sommeren 2013 er to lejligheder blevet grundigt renoveret ligesom der er opsat tre altaner. Den øverste lejlighed th. er endvidere blevet genudlejet til en højere husleje end tidligere.

Siden nytår er vi kommet pænt langt i ombygningen af baghuset i Museumsgade til to lejligheder. Taget er hævet, sat nye vinduer i, lagt gulvvarme, lavet kloakering og gjort klart til køkkener badeværelser osv. Samtidig er der lagt fliser i gården.

Vi har opnået tilladelse til at etablere depotrum for de nye lejligheder, hvor der tidligere stod den gamle garage i bunden af gården. Der er lavet opmålinger mv. angående tilladelse til at sælge baghuset som ejerlejligheder. Ansøgningen er sendt til kommunen for flere måneder siden – og endelig i april 2014 har landinspektøren fået bemyndigelse til udstykning. Så mangler vi kun den endelige underskrift fra matrikelstyrelsen.

I efteråret 2013 erfarede vi, at det ikke er muligt at anvende midler fra VSO i investeringen i Museumsgade 2 P/S, da der er mere end ti investorer. Det har aktualiseret muligheden for at afhænde hele eller dele af ejendommen (ex. lejlighederne i baghuset) indenfor en væsentlig kortere periode, end først planlagt. Desuden tyder det på, at det er muligt at hente et relativt pænt afkast ved salg af ejendommen allerede indenfor denne korte periode. Det vil naturligvis være et punkt på den kommende generalforsamling.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokale omkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiell omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

Resultatopgørelse for 2013

	<u>Note</u>	<u>2013 kr.</u>
Bruttofortjeneste		264.106
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		593.475
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		<u>253.278</u>
Driftsresultat		1.110.859
Andre finansielle omkostninger	1	<u>(631.481)</u>
Årets resultat		<u>479.378</u>
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat		<u>479.378</u>
		<u>479.378</u>

Balance pr. 31.12.2013

	<u>Note</u>	<u>2013 kr.</u>
Investeringsejendomme		<u>22.500.000</u>
Materielle anlægsaktiver	2	<u>22.500.000</u>
 Anlægsaktiver		 <u>22.500.000</u>
 Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		28.936
Andre tilgodehavender		101.102
Periodeafgrænsningsposter		<u>16.238</u>
Tilgodehavender		<u>146.276</u>
 Omsætningsaktiver		 <u>146.276</u>
 Aktiver		 <u><u>22.646.276</u></u>

Balance pr. 31.12.2013

	<u>Note</u>	<u>2013 kr.</u>
Virksomhedskapital		500.000
Overført overskud eller underskud		5.674.378
Egenkapital		6.174.378
Gæld til realkreditinstitutter		14.978.296
Langfristede gældsforpligtelser	3	14.978.296
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	306.927
Bankgæld		480.626
Deposita		239.923
Modtagne forudbetalinger fra kunder		118.151
Leverandører af varer og tjenesteydelser		27.500
Gæld til tilknyttede virksomheder		80.000
Anden gæld		240.475
Kortfristede gældsforpligtelser		1.493.602
Gældsforpligtelser		16.471.898
Passiver		22.646.276
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4	

Egenkapitalopgørelse for 2013

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Indskud ved stiftelse	500.000	5.195.000	5.695.000
Årets resultat	0	479.378	479.378
Egenkapital ultimo	500.000	5.674.378	6.174.378

Noter

			2013 kr.
1. Andre finansielle omkostninger			
Renteomkostninger i øvrigt			379.444
Øvrige finansielle omkostninger			252.037
			631.481
			Investerings- ejendomme kr.
2. Materielle anlægsaktiver			
Tilgange			21.906.525
Kostpris ultimo			21.906.525
Årets opskrivninger			593.475
Opskrivninger ultimo			593.475
Regnskabsmæssig værdi ultimo			22.500.000
	Forfald inden 12 måneder 2013 kr.	Forfald efter 12 måneder 2013 kr.	Restgæld efter 5 år 2013 kr.
3. Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	306.927	14.978.296	13.891.094
	306.927	14.978.296	13.891.094

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendommen Museumsgade 2, 8000 Aarhus C.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 22.500.000 kr

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 500 t.kr. i ejendommen Museumsgade 2, 8000 Aarhus C