

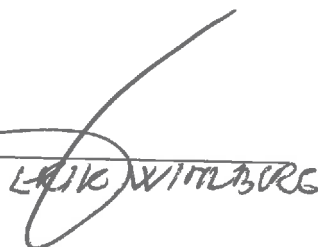
Museumsgade 2 P/S
CVR-nr. 35211047

Årsrapport 2014

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 09.04.2015

Dirigent

Navn: ~~Niels Kim Schönemann~~



ERIK WINTER

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2014	8
Balance pr. 31.12.2014	9
Egenkapitalopgørelse for 2014	11
Noter	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Museumsgade 2 P/S
Marselis Boulevard 5
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 35211047

Stiftet: 04.04.2013

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.01.2014 - 31.12.2014

Bestyrelse

Morten Bondo Christensen, formand
Erik Wihlborg
Niels Kim Schönemann
Poul Kraghede

Direktion

Erik Wihlborg, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2014 - 31.12.2014 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. 31.12.2014 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2014 - 31.12.2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 09.04.2015

Direktion

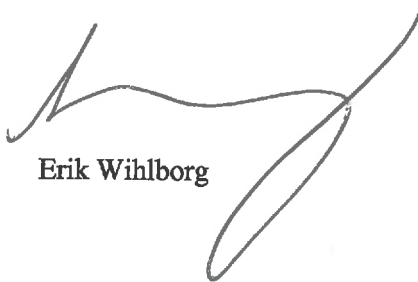


Erik Wihlborg
direktør

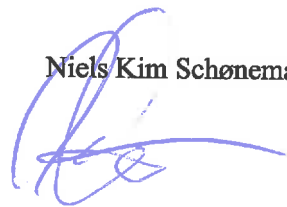
Bestyrelse



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 01.01.2014 - 31.12.2014, 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. 31.12.2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2014 - 31.12.2014 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 09.04.2015

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

Ombygningen af baghuset i Museumsgade til to lejligheder blev færdiggjort i løbet af sommeren 2014. Desværre viste det sig vanskeligere end forventet at sælge de to lejligheder. Først efter skift af ejendomsmægler og en nedjustering af prisen kom der mere aktivitet. Det har betydet, at den nederste af de to lejligheder er blevet solgt, mens den øverste fortsat er til salg.

Gården blev renoveret med bl.a. anlæggelse af flisebelægning, belysning og ny overdækning til cyklerne.

Siden sidste generalforsamling er der løbende undersøgt muligheder for dels at sælge ejendommen eller at ombelåne ejendommen på en måde, så der opnås fri likviditet, så investorerne kan få en del af deres indskud retur. Selvom der tydeligvis er sket tydelige prisstigninger på markedet for investeringsejendomme, så har kreditforeningerne ikke på samme vis øget deres tilbud om belåningsstørrelse indtil videre.

Der er kommet forespørgsler fra et par ejendomsmæglere om at handle ejendommen til ca. 26 mill. Det vil kunne give et samlet afkast på ca. 80% af investorkapitalen. Det svarer til et afkastkrav ved salg på lige knap 4%. Det er ledelsens erfaring, at tilsvarende andre ejendomme på markedet lige nu har et noget lavere afkastkrav. Derfor forventer vi en fortsat stigning i værdien af ejendommen.

I løbet af 2014 kom der en opsigelse af lejligheden på 1. sal tv. Da det var usikkert om ejendommen skulle sælges, blev lejligheden ikke renoveret i første omgang. Den er lejet ud til to yngre kvinder og vil kunne frigøres ved evt. beslutning om salg.

Rentefaldet har gjort det aktuelt at planlægge en omlægning af de eksisterende lån, hvis det på generalforsamlingen besluttet, at der ikke skal arbejdes for et snarligt salg af ejendommen.

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.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

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

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

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

Balancen

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens 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. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investerings ejendomme. 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 kursværdi. Dette betyder, at forskellen mellem restgælden og kursværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

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 2014

	<u>Note</u>	<u>2014 kr.</u>	<u>2013 kr.</u>
Bruttofortjeneste		883.034	264.106
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.332.156	593.475
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		<u>(253.278)</u>	<u>253.278</u>
Driftsresultat		1.961.912	1.110.859
Andre finansielle indtægter		214	0
Andre finansielle omkostninger	1	<u>(865.034)</u>	<u>(631.481)</u>
Årets resultat		<u>1.097.092</u>	<u>479.378</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>1.097.092</u>	<u>479.378</u>
		<u>1.097.092</u>	<u>479.378</u>

Balance pr. 31.12.2014

	<u>Note</u>	<u>2014 kr.</u>	<u>2013 kr.</u>
Investeringsejendomme		27.032.156	22.500.000
Materielle anlægsaktiver	2	<u>27.032.156</u>	<u>22.500.000</u>
Anlægsaktiver		<u>27.032.156</u>	<u>22.500.000</u>
 Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		31.636	28.936
Andre tilgodehavender		4.319	101.102
Periodeafgrænsningsposter		9.567	16.238
Tilgodehavender		<u>45.522</u>	<u>146.276</u>
 Omsætningsaktiver		<u>45.522</u>	<u>146.276</u>
 Aktiver		<u>27.077.678</u>	<u>22.646.276</u>

Balance pr. 31.12.2014

	<u>Note</u>	<u>2014 kr.</u>	<u>2013 kr.</u>
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført overskud eller underskud		6.771.470	5.674.378
Egenkapital		7.271.470	6.174.378
Gæld til realkreditinstitutter		14.913.762	14.978.296
Langfristede gældsforpligtelser	3	14.913.762	14.978.296
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	317.811	306.927
Bankgæld		3.920.266	480.626
Deposita		232.832	239.923
Modtagne forudbetalinger fra kunder		125.350	118.151
Leverandører af varer og tjenesteydelser		68.687	27.500
Anden gæld		227.500	320.475
Kortfristede gældsforpligtelser		4.892.446	1.493.602
Gældsforpligtelser		19.806.208	16.471.898
Passiver		27.077.678	22.646.276
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		
Ejerforhold	5		

Egenkapitalopgørelse for 2014

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller under- skud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	5.674.378	6.174.378
Årets resultat	0	1.097.092	1.097.092
Egenkapital ultimo	500.000	6.771.470	7.271.470

Noter

	2014 kr.	2013 kr.		
1. Andre finansielle omkostninger				
Renteomkostninger i øvrigt	801.114	379.444		
Øvrige finansielle omkostninger	63.920	252.037		
	865.034	631.481		
		Investerings- ejendomme kr.		
2. Materielle anlægsaktiver				
Kostpris primo		21.906.525		
Tilgange		3.200.000		
Kostpris ultimo		25.106.525		
Opskrivninger primo		593.475		
Årets opskrivninger		1.332.156		
Opskrivninger ultimo		1.925.631		
Regnskabsmæssig værdi ultimo		27.032.156		
	Forfald inden 12 måneder 2013 kr.	Forfald inden 12 måneder 2014 kr.	Forfald efter 12 måneder 2014 kr.	Restgæld ef- ter 5 år 2014 kr.
3. Langfristede gælds- forpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	306.927	317.811	14.913.762	13.525.747
	306.927	317.811	14.913.762	13.525.747

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret to ejerpantebreve på hhv. nom. 500 t.kr. og nom. 3.000 t.kr. i ejendommen Museumsgade 2, 8000 Aarhus C.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 27.032. t.kr.

Noter

5. Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende ejere:

Christian Bo Christensen, Skelbækvej 12, 8240 Risskov

Morten Bondo Christensen, Lars Kruses Gade 8, st., 8000 Aarhus C

Dorte Merete Fisker, Hørretløkken 427, 8320 Mårslet

Jørgen Hagelskjær, Liljekonvallen 44, Mejrup, 7500 Holstebro

Per Kallestrup, Skæring Højsagervej 13, 8250 Egå

Mikkel Tang Knudsen, Buskelundtoften 15, 8600 Silkeborg

Jens Michael Larsen, Søndermarken 8, Søften, 8382 Hinnerup

Christel Røsnæs Paulsen, Aabenraavej 77, 8600 Silkeborg

ARKMEDIC ApS, Marselis Boulevard 5, 8000 Aarhus C

Kreesten Meldgaard Madsen, Anemonevej 40A, Hareskov, 3500 Værløse

Anders Brøndt, Alphavej 3, 8270 Højbjerg

Poul Glarbjerg Kraghede, Rungstedvej 22, 8000 Aarhus C

Niels Kim Schønemann, Synnedrupvej 60, 8340 Malling

WIHLBORG Holding ApS, Marselis Boulevard 5, 8000 Aarhus C

Henrik Dalhoff, Slotsgade 2, 8700 Horsens