Volden 18-20 ApS
Årsrapport for 2014

CVR-nr. 34 71 14 37

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28/5 2015

Jesper Lindgaard
Dirigent

pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger 4

Beretning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Noter til årsrapporten 9

Regnskabspraksis 14

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 for Volden 18-20 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 28. maj 2015

Direktion

Jesper B. Lindgaard

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Volden 18-20 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Volden 18-20 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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 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, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, den 28. maj 2015
PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Kristian B. Lassen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Volden 18-20 ApS Stavtrupvej 77 8260 Viby J CVR-nr.: 34 71 14 37 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Aarhus
Direktion	Jesper B. Lindgaard
Revision	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Nobelparken Jens Chr. Skous Vej 1 8000 Aarhus C
Pengeinstitut	Vestjysk Bank Åboulevarden 67 8000 Aarhus C

Beretning

Årsrapporten for Volden 18-20 ApS for 2014 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at eje og udleje Volden 18-20, 8000 Aarhus C samt anden efter direktionens skøn hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2014 udviser et overskud på DKK 393.328, og selskabets balance pr. 31. december 2014 udviser en egenkapital på DKK 442.270.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme optages til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort på grundlag af diskonteringsmodeller. Der henvises til note 5 for en følsomhedsanalyse af usikkerhederne ved opgørelsen af dagsværdien.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt resultatet af selskabets aktiviteter for 2014 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2014 DKK	2013 DKK
Bruttofortjeneste		**634.965**	**111.486**
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle for-pligtelser	1	354.211	0
Resultat før finansielle poster		**989.176**	**111.486**
Finansielle indtægter	2	172	76
Finansielle omkostninger	3	-472.134	-908.847
Resultat før skat		**517.214**	**-797.285**
Skat af årets resultat	4	-123.886	179.684
Årets resultat		**393.328**	**-617.601**

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført resultat	393.328	-617.601
	393.328	**-617.601**

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2014	2013
		DKK	DKK
Investeringsejendomme		15.600.000	14.397.935
Materielle anlægsaktiver	5	**15.600.000**	**14.397.935**
Anlægsaktiver		**15.600.000**	**14.397.935**
Andre tilgodehavender		40.594	88.465
Udskudt skatteaktiv	7	0	22.579
Selskabsskat		0	137.250
Tilgodehavender		**40.594**	**248.294**
Likvide beholdninger		**136.726**	**90.373**
Omsætningsaktiver		**177.320**	**338.667**
Aktiver		**15.777.320**	**14.736.602**

Balance 31. december

Passiver

	Note	2014	2013
		DKK	DKK
Selskabskapital		80.000	80.000
Overført resultat		362.270	-31.058
Egenkapital	6	**442.270**	**48.942**
Hensættelse til udskudt skat	7	78.570	0
Hensatte forpligtelser		**78.570**	**0**
Gæld til realkreditinstitutter		10.436.900	10.505.195
Langfristede gældsforpligtelser	8	**10.436.900**	**10.505.195**
Gæld til realkreditinstitutter	8	321.103	309.830
Kreditinstitutter		1.060.283	1.313.434
Leverandører af varer og tjenesteydelser		86.737	22.856
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.010.062	2.225.486
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		0	1.159
Selskabsskat		22.737	0
Anden gæld		192.979	184.750
Periodeafgrænsningsposter		125.679	124.950
Kortfristede gældsforpligtelser		**4.819.580**	**4.182.465**
Gældsforpligtelser		**15.256.480**	**14.687.660**
Passiver		**15.777.320**	**14.736.602**
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Nærtstående parter og ejerforhold	10		

Noter til årsrapporten

		2014	2013
		DKK	DKK
1	**Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser**		
	Værdireguleringer af investeringsaktiver som følge af ændret afkastkrav	609.273	0
	Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	-255.062	0
		354.211	**0**
2	**Finansielle indtægter**		
	Andre finansielle indtægter	172	76
		172	**76**
3	**Finansielle omkostninger**		
	Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	121.826	246.158
	Andre finansielle omkostninger	350.308	662.689
		472.134	**908.847**
4	**Skat af årets resultat**		
	Årets aktuelle skat	22.737	-137.250
	Årets udskudte skat	101.149	-42.434
		123.886	**-179.684**
	Skat af årets resultat fordeles således:		
	Beregnet 24,5% / 25% skat af årets resultat før skat	126.717	-199.321
	Skatteeffekt af:		
	Skat ikke fradragsberettigede omkostninger og ikke skattepligtige indtægter	513	19.177
	Regulering af hensættelse til udskudt skat som følge af ændring i skatteprocenten	-3.344	460
		123.886	**-179.684**

Noter til årsrapporten

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings-ejendomme
	DKK
Kostpris 1. januar	14.397.935
Tilgang i årets løb	592.792
Kostpris 31. december	14.990.727
Værdireguleringer 1. januar	0
Årets værdireguleringer	609.273
Værdireguleringer 31. december	609.273
Regnskabsmæssig værdi 31. december	**15.600.000**

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdivurderingen pr. 31. december 2014 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 5%.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,5%	Basis	0,5%
	DKK	DKK	DKK
Afkastprocent	4,5	5,0	5,5
Dagsværdi	17.400.000	15.600.000	14.200.000
Ændring i dagsværdi	1.800.000	0	-1.400.000

Noter til årsrapporten

6 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	80.000	-31.058	48.942
Årets resultat	0	393.328	393.328
Egenkapital 31. december	**80.000**	**362.270**	**442.270**

Selskabskapitalen består af 80.000 anparter à nominelt DKK 1. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

7 Hensættelse til udskudt skat

	2014	2013
	DKK	DKK
Materielle anlægsaktiver	200.697	31.916
Låneomkostninger	-50.763	-54.495
Prioritetsgæld	-59.940	0
Forsikring	-11.424	0
Overført til udskudt skatteaktiv	0	22.579
	78.570	**0**

Udskudt skat er afsat med 23,5% svarende til den aktuelle skattesats.

Udskudt skatteaktiv

Opgjort skatteaktiv	0	22.579
Regnskabsmæssig værdi	**0**	**22.579**

Noter til årsrapporten

8 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2014 DKK	2013 DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	9.114.381	9.229.107
Mellem 1 og 5 år	1.322.519	1.276.088
Langfristet del	10.436.900	10.505.195
Inden for 1 år	321.103	309.830
	10.758.003	**10.815.025**

9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	15.600.000	14.397.935

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Ejerpantebrev på TDKK 5.000, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	15.600.000	14.397.935

Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst fra og med indkomståret 2013.

Noter til årsrapporten

10 Nærtstående parter og ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

P&J Holding ApS, Stavtrupvej 77, 8260 Viby J

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Volden 18-20 ApS for 2014 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter som indregnes lineært i lejeperioden.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder primært årets driftsomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration mv.

Regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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.

Selskabet er sambeskattet med dansk moderselskab. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Regnskabspraksis

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2014 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

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.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Gæld til finansieringsinstitutter måles ved første indregning til dagsværdien af det betalte eller modtagne vederlag. Efter første indregning måles gæld til finansieringsinstitutter til dagsværdi ligesom investeringsejendomme.

I det omfang selskabets egen kreditrisiko kan måles pålideligt, indregnes kreditrisikoen i dagsværdien af gælden til finansieringsinstitutter.

Ændring af dagsværdien af de finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsaktiver".

Regnskabspraksis

Afholdte låneomkostninger ved optagelse af finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Finansielle omkostninger".

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.