Vesterbro II ApS

Årsrapport for 2012/13
(5. regnskabsår)

Årsrapport er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den 06. december 2013

Christian Riiber
dirigent

Selskabsoplysninger

Selskabet:	Vesterbro II ApS Stengårds Allé 212 2860 Søborg
CVR-nr.:	31 36 75 49
Stiftet:	7. april 2008
Hjemsted:	Gladsaxe
Regnskabsår:	1. juli 2012 - 30. juni 2013
Direktion	Christian Riiber

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2012 - 30. juni 2013 for Vesterbro II ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 29. november 2013

I direktionen:

Christian Riiber

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Vesterbro II ApS

Påtegning på årsregnskabet
Vi har revideret årsregnskabet for Vesterbro II ApS for regnskabsåret 1. juli 2012 - 30. juni 2013, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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 med forbehold.

Revisionen har givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer

Forbehold

Grundlag for konklusion med forbehold

Selskabets aftaler om finansiering er opsagt efter årsregnskabets udløb. Selskabet har på nuværende tidspunkt ikke været i stand til at genforhandle eller opn¨ny finansiering. Enne situation tyder på, at der er væsentlig usikkerhed, der kan rejse tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften, hvorfor selskabet kan være ude af stand til at realisere sine aktiver og indfri sine forpligtelser som led i den normale drift. Årsregnskabet giver ikke fyldestgørelsen oplysninger om dette forhold.

Konklusion

Det er min opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra indvirkningerne af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for konklusion med forbehold, givet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 30. juni 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2012 - 30. juni 2013 i overensstemmelse med årsregnskasbsloven.

Supplerende oplysninger om forhold i regnskabet

Årsregnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift, idet det skal anføres at selskabet har tabt mere end halvdelen af selskabskapital. For at sikre selskabets fortsatte drift, skal selskabets indtjening forbedres og / eller der skal ske nødvendig tilførsel af kapital tilligemed at selskabets nuværedne kreditfaciliteter opretholdes uændret.

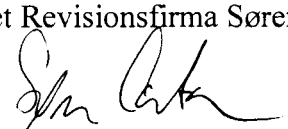
Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

Rungsted, den 29. november 2013

Statsautoriseret Revisionsfirma Søren Cortsen



Søren Cortsen
Statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter
Selskabets hovedaktivitet er udlejning af boliger og erhvervsejendomme.

Usædvanlige forhold
Der er ingen usædvanlige forhold.

Usikkerhed ved indregning eller måling
Der er ingen usikkerhed ved indregning eller måling.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold
Årets resultat udgør kr. -1.210.280.
Egenkapitalen udgør kr. -727.586.

Årets resultat anses ikke som tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning
Efter regnskabsårets afslutning er selskabets realkreditlån opsagt og der pågår forhandlinger om refinansiering. Herudover er der ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for Vesterbro II ApS for 1. juli 2012 - 30. juni 2013 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler for klasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Selskabets årsregnskab er aflagt i DKK.

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.

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

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver bliver gennemgået årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSE

Nettoomsætning
Indtægter er periodiseret således at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Andre driftsindtægter og -omkostninger
Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger
Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingsomkostninger mv.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster
Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån.

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.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomhederne er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregningen af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver
Ved første indregning måles investeringsejendomme til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi. Dagsværdien er udtryk for ejendommens salgsværdi på sammenlignelige ejendomme på et velfungerende marked. Hvis der ikke eksisterer et sammenligneligt marked, opgøres ejendommens dagsværdi ved hjælp af relevant kapitalværdi/afkastbaseret model. Efterfølgende værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner, driftsmateriel og inventar samt indretning af lejede lokaler måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

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

Anvendt regnskabspraksis

Udbytte
Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Skyldig skat 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 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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 25%.

Gældsforpligtelser
Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er 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.

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

Finansielle gældsforpligtelser forbundet med investeringsejendomme indregnes til dagsværdi, hvis investeringsejendommen måles til dagsværdi.

Resultatopgørelse

	Note	2012/13	2011/12
Nettoomsætning		1.470.123	1.379.353
Ejendomsomkostninger		-267.975	-237.566
DÆKNINGSBIDRAG		1.202.148	1.141.787
Administrationsomkostninger		-37.542	-39.207
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		1.164.606	1.102.580
Finansielle indtægter	2	1.969	0
Finansielle omkostninger	3	-480.292	-692.579
RESULTAT FØR VÆRDIREGULERINGER		686.283	410.001
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1	-2.300.000	63.077
RESULTAT FØR SKAT		-1.613.717	473.078
Skat af årets resultat	4	403.437	-118.268
ÅRETS RESULTAT		-1.210.280	354.810
OVERSKUDSDISPONERING:			
Udbytte for regnskabsåret		0	0
Reserve for dagsværdi af investeringsaktiver		0	0
Overført resultat		-1.210.280	354.810
Disponeret i alt		-1.210.280	354.810

Balance

AKTIVER

	Note	30/06-13	30/06-12
ANLÆGSAKTIVER:			
Materielle anlægsaktiver:			
Investeringsejendomme		0	0
Grunde og bygninger	1	21.700.000	24.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt		21.700.000	24.000.000
ANLÆGSAKTIVER I ALT		21.700.000	24.000.000
OMSÆTNINGSAKTIVER:			
Tilgodehavender:			
Tilgodehavender tilknyttede virksomheder		222.096	0
Andre tilgodehavender		184.433	348.862
Udskudt skatteaktiv		0	0
Periodeafgrænsningsposter		0	0
Tilgodehavender i alt		406.529	348.862
Likvide midler		15.843	0
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		422.372	348.862
AKTIVER I ALT		22.122.372	24.348.862

Balance

PASSIVER

	Note	30/06-13	30/06-12
EGENKAPITAL:			
Anpartskapital		125.000	125.000
Overført overskud		-852.586	357.694
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	0
EGENKAPITAL I ALT	5	-727.586	482.694
HENSATTE FORPLIGTELSER:			
Udskudt skat		397.363	956.725
HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT		397.363	956.725
GÆLDSFORPLIGTELSER:			
Langfristede gældsforpligtelser:			
Prioritetsgæld	6	534.817	17.013.408
Gæld til pengeinstitutter	6	4.238.662	4.407.386
Langfristede gældsforpligtelser i alt		4.773.479	21.420.794
Kortfristede gældsforpligtelser:			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	16.628.437	163.000
Gæld til pengeinstitutter		0	97.147
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.467	30.963
Gæld tilknyttede virksomheder		0	47.084
Selskabsskat		155.925	86.862
Anden gæld		136.918	296.925
Deposita		745.369	766.668
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		17.679.116	1.488.649
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		22.452.595	22.909.443
PASSIVER I ALT		22.122.372	24.348.862
Kontraktlige forpligtelser og eventual poster mv	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Noter

1 Anlægsoversigt

Materielle anlægsaktiver	Grunde og bygninger
Kostpris 1. juli 2012	20.359.395
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris 30. juni 2013	20.359.395
Afskrivninger 1. juli 2012	3.640.605
Årets afskrivninger	-2.300.000
Årets opskrivninger	0
Afskrivninger 30. juni 2013	1.340.605
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni 2013	21.700.000

2 Finansielle indtægter

Af de finansielle indtægter udgør kr. 1.960 renter fra tilknyttede virksomheder.

3 Finansielle omkostninger

Af de finansielle omkostninger udgør kr. 0 renter til tilknyttede virksomheder.

4 Skat af årets resultat

Refusion af skat indenfor koncernen	155.925	86.862
Regulering af hensættelse til udskudt skat	-559.362	31.406
Skat af årets resultat i alt	-403.437	118.268

Noter

5 Egenkapital	01/07-12	Udbetalt udbytte	Forslag til årets resultatford.	30/06-13
Anpartskapital	125.000	0	0	125.000
Overført resultat	357.694	0	-1.210.280	-852.586
Henlagt udbytte	0	0	0	0
I alt	482.694	0	-1.210.280	-727.586

	30/06-13	30/06-12
Selskabskapitalen er fordelt således:		
Kapitalandele, 125 stk. á nominelt kr. 1.000	125.000	125.000

Der har i de foregående 4 år hverken været kapitalforhøjelse eller -nedsættelse.

6 Langfristede gældsforpligtelser	30/06-13 Gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 1 år	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	17.013.254	16.478.437	534.817	400.000
Gæld til pengeinstitutter	4.388.662	150.000	4.238.662	3.600.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	21.401.916	16.628.437	4.773.479	4.000.000

7 Kontraktlige forpligtelser og eventual poster mv..

Selskaber under moderselskabet
Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med moderselskab JOSP 3 ApS som administrationsselskab og hæfter fra og med regnskabsåret 2010 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gældsforpligtelser overfor realkreditinstitutter, kr. 21.400.000, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2013 udgør kr. 21.700.000.