

# Ejendommen Roskildevej 264 ApS

Roskildevej 264, 2610 Rødovre  
CVR-nr. 16 68 05 75

## Årsrapport for 2016

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 16.06.17

Tom Petersen  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 17

---

---

**Selskabet**

---

Ejendommen Roskildevej 264 ApS  
Roskildevej 264  
2610 Rødovre  
Hjemsted: Rødovre  
CVR-nr.: 16 68 05 75  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Tom Petersen

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16 for Ejendommen Roskildevej 264 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.16 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødovre, den 12. juni 2017

**Direktionen**

Tom Petersen

## Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

---

### Til den daglige ledelse i Ejendommen Roskildevej 264 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendommen Roskildevej 264 ApS for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Søborg, den 12. juni 2017

#### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Hakon Rønn Jensen  
Statsaut. revisor

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i udlejning af ejendomme.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.16 - 31.12.16 udviser et resultat på DKK -12.207 mod t.DKK -193 for tiden 01.01.15 - 31.12.15. Balancen viser en egenkapital på DKK 6.495.401.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

### **Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

## Resultatopgørelse

Note		2016 DKK	2015 t.DKK
	<b>Bruttoresultat</b>	<b>212.498</b>	<b>-24</b>
	Finansielle indtægter	2.062	5
	Finansielle omkostninger	-230.576	-219
	<b>Resultat før skat</b>	<b>-16.016</b>	<b>-238</b>
1	Skat af årets resultat	3.809	45
	<b>Årets resultat</b>	<b>-12.207</b>	<b>-193</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	500.000	500
	Overført resultat	-512.207	-693
	<b>I alt</b>	<b>-12.207</b>	<b>-193</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.16	31.12.15
		DKK	t.DKK
Note			
	Grunde og bygninger	17.900.000	17.900
2	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>17.900.000</b>	<b>17.900</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>17.900.000</b>	<b>17.900</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	8.409	0
	Andre tilgodehavender	188.462	160
	Periodeafgrænsningsposter	32.250	0
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>229.121</b>	<b>160</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>640.360</b>	<b>1.121</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>869.481</b>	<b>1.281</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>18.769.481</b>	<b>19.181</b>



<b>PASSIVER</b>		31.12.16	31.12.15
		DKK	t.DKK
Note			
Selskabskapital		200.000	200
Reserve for opskrivninger		4.928.301	4.928
Overført resultat		867.100	1.379
Forslag til udbytte for regnskabsåret		500.000	500
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>6.495.401</b>	<b>7.007</b>
Hensættelser til udskudt skat		1.668.325	1.672
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>1.668.325</b>	<b>1.672</b>
<sup>3</sup> Gæld til realkreditinstitutter		10.000.000	10.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>10.000.000</b>	<b>10.000</b>
Gæld til øvrige kreditinstitutter		0	10
Modtagne forudbetalinger fra kunder		60.542	78
Leverandører af varer og tjenesteydelser		79.671	126
Deposita		231.477	194
Selskabsskat		92.397	89
Anden gæld		141.668	5
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>605.755</b>	<b>502</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>10.605.755</b>	<b>10.502</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>18.769.481</b>	<b>19.181</b>

<sup>4</sup> Eventualforpligtelser

<sup>5</sup> Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for opskrivning er	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsår et
Egenkapitalopgørelse for 01.01.15 - 31.12.15				
Saldo pr. 01.01.15	200.000	4.928.301	2.071.970	500.000
Betalt udbytte	0	0	0	-500.000
Forslag til resultatdisponering	0	0	-692.663	500.000
Saldo pr. 31.12.15	200.000	4.928.301	1.379.307	500.000
Egenkapitalopgørelse for 01.01.16 - 31.12.16				
Saldo pr. 01.01.16	200.000	4.928.301	1.379.307	500.000
Betalt udbytte	0	0	0	-500.000
Forslag til resultatdisponering	0	0	-512.207	500.000
Saldo pr. 31.12.16	200.000	4.928.301	867.100	500.000

	2016 DKK	2015 t.DKK
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Årets regulering af udskudt skat	-3.809	-45
I alt	-3.809	-45

**2. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Grunde og bygninger
Kostpris pr. 01.01.16	11.581.667
Kostpris pr. 31.12.16	11.581.667
Opskrivninger pr. 01.01.16	7.598.510
Opskrivninger pr. 31.12.16	7.598.510
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.16	-1.280.177
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.16	-1.280.177
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.16	17.900.000
Regnskabsmæssig værdi i balancen, såfremt opskrivning til dagsværdi ikke havde været foretaget pr. 31.12.16	10.301.490

### 3. Langfristede gældsforpligtelser

	Afdrag første år DKK	Restgæld efter 5 år DKK	Gæld i alt 31.12.16 DKK	Gæld i alt 31.12.15 t.DKK
Gæld til realkreditinstitutter	0	10.000.000	10.000.000	10.000
I alt	0	10.000.000	10.000.000	10.000

### 4. Eventualforpligtelser

#### *Andre eventualforpligtelser*

Selskabet har visse løbende retssager. Det er ledelsens opfattelse, at disse retssager ikke vil have væsentlig indflydelse på selskabets finansielle stilling.

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 10.000 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 17.900.

Selskabet har herudover udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 6.463, der giver pant i grunde og bygninger. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter.

### 6. Anvendt regnskabspraksis

#### **GENERELT**

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser for regnskabsklasse C-mellem.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### 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.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttoresultat

Bruttoresultat indeholder lejeindtægter samt andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

**6. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**Af- og nedskrivninger**

Afskrivninger på anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi DKK
Bygninger		17.367.500

Grunde afskrives ikke.

**Andre finansielle poster**

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

**Skat af årets resultat**

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

**BALANCE****Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver omfatter grunde og bygninger.

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris, dog for grunde og bygninger med tillæg af opskrivninger til dagsværdi med indregning i egenkapitalen under reserve for opskrivninger, og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Opskrivninger sker på grundlag af regnskabsmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i

## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

kostprisen.

Materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

### Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Reserve for opskrivninger omfatter opskrivning af grunde og bygninger til dagsværdi. Reserven måles med fradrag af udskudt skat og reduceres med afskrivninger på de opskrevne aktiver. Ved afhændelse af aktiverne overføres det resterende beløb fra reserve for opskrivninger til overført resultat.

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.



**6. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**Gældsforpligtelser**

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

**Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.