

Ejendommen Roskildevej 264 ApS

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

Årsrapport for 2017

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 14.06.18

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 01.01.17 - 31.12.17 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. 31.12.17 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødovre, den 1. juni 2018

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 01.01.17 - 31.12.17 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 revisorers 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 1. juni 2018

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Hakon Rønn Jensen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne23419

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i udlejning af ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.17 - 31.12.17 udviser et resultat på DKK 423.671 mod t.DKK -12 for tiden 01.01.16 - 31.12.16. Balancen viser en egenkapital på DKK 6.419.072.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Resultatopgørelse

| Note | | 2017 DKK | 2016 t.DKK |
|------|--------------------------|----------------|---------------|
| | Bruttofortjeneste | 804.132 | 213 |
| | Finansielle indtægter | 656 | 2 |
| | Finansielle omkostninger | -267.903 | -231 |
| | Resultat før skat | 536.885 | -16 |
| 1 | Skat af årets resultat | -113.214 | 4 |
| | Årets resultat | 423.671 | -12 |

Forslag til resultatdisponering

| | | | |
|--|---------------------------------------|----------------|------------|
| | Forslag til udbytte for regnskabsåret | 500.000 | 500 |
| | Overført resultat | -76.329 | -512 |
| | I alt | 423.671 | -12 |

| AKTIVER | | 31.12.17 | 31.12.16 |
|----------------|---|-------------------|---------------|
| Note | | DKK | t.DKK |
| | Grunde og bygninger | 17.900.000 | 17.900 |
| 2 | Materielle anlægsaktiver i alt | 17.900.000 | 17.900 |
| | Anlægsaktiver i alt | 17.900.000 | 17.900 |
| | Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 17.211 | 8 |
| | Andre tilgodehavender | 218.340 | 188 |
| | Periodeafgrænsningsposter | 6.529 | 32 |
| | Tilgodehavender i alt | 242.080 | 228 |
| | Likvide beholdninger | 686.410 | 640 |
| | Omsætningsaktiver i alt | 928.490 | 868 |
| | Aktiver i alt | 18.828.490 | 18.768 |

| PASSIVER | | 31.12.17 | 31.12.16 |
|-----------------|--|-------------------|---------------|
| | | DKK | t.DKK |
| Note | | | |
| | Selskabskapital | 200.000 | 200 |
| | Reserve for opskrivninger | 4.928.301 | 4.928 |
| | Overført resultat | 790.771 | 867 |
| | Forslag til udbytte for regnskabsåret | 500.000 | 500 |
| | Egenkapital i alt | 6.419.072 | 6.495 |
| | Hensættelser til udskudt skat | 1.741.213 | 1.668 |
| | Hensatte forpligtelser i alt | 1.741.213 | 1.668 |
| 3 | Gæld til realkreditinstitutter | 10.000.000 | 10.000 |
| | Langfristede gældsforpligtelser i alt | 10.000.000 | 10.000 |
| | Modtagne forudbetalinger fra kunder | 61.628 | 61 |
| | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 81.479 | 79 |
| | Deposita | 219.191 | 231 |
| | Selskabsskat | 14.326 | 92 |
| | Anden gæld | 270.443 | 142 |
| | Periodeafgrænsningsposter | 21.138 | 0 |
| | Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 668.205 | 605 |
| | Gældsforpligtelser i alt | 10.668.205 | 10.605 |
| | Passiver i alt | 18.828.490 | 18.768 |

4 Eventualforpligtelser

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

| Beløb i DKK | Selskabs- kapital | Reserve for opskrivning er | Overført resultat | Forslag til udbytte for regnskabsår et |
|---|----------------------|----------------------------------|----------------------|---|
| Egenkapitalopgørelse for 01.01.16 - 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 |
| Egenkapitalopgørelse for 01.01.17 - 31.12.17 | | | | |
| Saldo pr. 01.01.17 | 200.000 | 4.928.301 | 867.100 | 500.000 |
| Betalt udbytte | 0 | 0 | 0 | -500.000 |
| Forslag til resultatdisponering | 0 | 0 | -76.329 | 500.000 |
| Saldo pr. 31.12.17 | 200.000 | 4.928.301 | 790.771 | 500.000 |

| | 2017 DKK | 2016 t.DKK |
|----------------------------------|-------------|---------------|
| 1. Skat af årets resultat | | |
| Årets aktuelle skat | 40.326 | 0 |
| Årets regulering af udskudt skat | 72.888 | -4 |
| I alt | 113.214 | -4 |

2. Materielle anlægsaktiver

| Beløb i DKK | Grunde og bygninger |
|---|------------------------|
| Kostpris pr. 01.01.17 | 11.581.667 |
| Kostpris pr. 31.12.17 | 11.581.667 |
| Opskrivninger pr. 01.01.17 | 7.598.510 |
| Opskrivninger pr. 31.12.17 | 7.598.510 |
| Af- og nedskrivninger pr. 01.01.17 | -1.280.177 |
| Af- og nedskrivninger pr. 31.12.17 | -1.280.177 |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.17 | 17.900.000 |
| Regnskabsmæssig værdi i balancen, såfremt opskrivning til dagsværdi ikke havde været foretaget pr. 31.12.17 | 10.301.490 |

3. Langfristede gældsforpligtelser

| | Afdrag første år DKK | Restgæld efter 5 år DKK | Gæld i alt 31.12.17 DKK | Gæld i alt 31.12.16 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

Selskabet har ingen eventualforpligtelser pr. 31.12.17.

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 fra en højere regnskabsklasse.

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

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste 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 | 50 år | 16.087.323 |

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.