

# Ejendommen Roskildevej 264 ApS

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

## Årsrapport for 2019

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 26.06.20

Tom Petersen  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 18

---

---

**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 01.01.19 - 31.12.19 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. 31.12.19 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødovre, den 26. maj 2020

**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 01.01.19 - 31.12.19 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 26. maj 2020

#### **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 01.01.19 - 31.12.19 udviser et resultat på DKK 860.016 mod t.DKK 576 for tiden 01.01.18 - 31.12.18. Balancen viser en egenkapital på DKK 6.855.437.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

### **Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note		2019 DKK	2018 t.DKK
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.311.185</b>	<b>967</b>
	Finansielle indtægter	3.702	1
	Finansielle omkostninger	-211.463	-226
	<b>Resultat før skat</b>	<b>1.103.424</b>	<b>742</b>
1	Skat af årets resultat	-243.408	-166
	<b>Årets resultat</b>	<b>860.016</b>	<b>576</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	800.000	500
	Overført resultat	60.016	76
	<b>I alt</b>	<b>860.016</b>	<b>576</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.19	31.12.18
		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>
	Andre tilgodehavender	139.207	177
	Tilgodehavender hos selskabsdeltagere og ledelse	15.917	0
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>155.124</b>	<b>177</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>1.223.416</b>	<b>766</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>1.378.540</b>	<b>943</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>19.278.540</b>	<b>18.843</b>



<b>PASSIVER</b>		31.12.19	31.12.18
		DKK	t.DKK
Note			
	Selskabskapital	200.000	200
	Reserve for opskrivninger	4.928.301	4.928
	Overført resultat	927.136	867
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	800.000	500
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>6.855.437</b>	<b>6.495</b>
	Hensættelser til udskudt skat	1.741.213	1.741
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>1.741.213</b>	<b>1.741</b>
3	Gæld til realkreditinstitutter	10.000.000	10.000
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>10.000.000</b>	<b>10.000</b>
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	55.212	62
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	37.358	66
	Deposita	317.023	296
	Selskabsskat	237.408	166
	Anden gæld	34.889	17
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>681.890</b>	<b>607</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>10.681.890</b>	<b>10.607</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>19.278.540</b>	<b>18.843</b>

4 Eventualforpligtelser

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

6 Nærtstående parter

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for opskrivning er	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabs- året
Egenkapitalopgørelse for 01.01.18 - 31.12.18				
Saldo pr. 01.01.18	200.000	4.928.301	790.771	500.000
Betalt udbytte	0	0	0	-500.000
Forslag til resultatdisponering	0	0	76.349	500.000
Saldo pr. 31.12.18	200.000	4.928.301	867.120	500.000
Egenkapitalopgørelse for 01.01.19 - 31.12.19				
Saldo pr. 01.01.19	200.000	4.928.301	867.120	500.000
Betalt udbytte	0	0	0	-500.000
Forslag til resultatdisponering	0	0	60.016	800.000
Saldo pr. 31.12.19	200.000	4.928.301	927.136	800.000

	2019 DKK	2018 t.DKK
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	243.408	166
Årets regulering af udskudt skat	0	0
I alt	243.408	166

**2. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Grunde og bygninger
Kostpris pr. 01.01.19	11.581.667
Kostpris pr. 31.12.19	11.581.667
Opskrivninger pr. 01.01.19	7.598.510
Opskrivninger pr. 31.12.19	7.598.510
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.19	-1.280.177
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.19	-1.280.177
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.19	17.900.000
Regnskabsmæssig værdi i balancen, såfremt opskrivning til dagsværdi ikke havde været foretaget pr. 31.12.19	10.301.490

**3. Langfristede gældsforpligtelser**

	Afdrag første år DKK	Restgæld efter 5 år DKK	Gæld i alt 31.12.19 DKK	Gæld i alt 31.12.18 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. 31.12.19.

**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 udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 6.463, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 17.900. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter.

## 6. Nærtstående parter

Beløb i DKK	Tilgodehavender hos medlemmer af direktionen
Rente	2.132
Indbetalt i årets løb	-189.858
Udbetalt i årets løb	203.643
Kostpris pr. 31.12.19	15.917
Nedskrivninger pr. 01.01.19	0
Nedskrivninger pr. 31.12.19	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.19	15.917

Tilgodehavender forrentes med 10,05% p.a.

## 7. 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.

### 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.

## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

#### 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	16.619.823

Grunde afskrives ikke.

#### Andre finansielle poster

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

## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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. Ved beregning af dagsværdien for grunde og bygninger anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. 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 kostprisen.

Kostprisen for et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

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 salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### 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.

### 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



## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

### 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.

**7. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

**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.