

ROUSEHØJVEJ ApS

Hvidkærvej 54
5250 Odense SV

Årsrapport
1. maj 2015 - 30. april 2016

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

28/06/2016

Kim Jensen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

ROUSEHØJVEJ ApS

Hvidkærvej 54

5250 Odense SV

e-mailadresse: Ejendom@nielsen-nielsen.dk

CVR-nr: 21112488

Regnskabsår: 01/05/2015 - 30/04/2016

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Tværkajen 5

5000 Odense C

DK Danmark

CVR-nr: 33963556

P-enhed: 1017195251

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016 for Rousehøjvej ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 28/06/2016

Direktion

Carl Christian Nielsen

Svend-Aage Nielsen

Kim Jensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i ROUSEHØJVEJ ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for ROUSEHØJVEJ ApS for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016, der omfatter 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 handlinger 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.

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. 30. april 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæringer 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.

Odense, 28/06/2016

Ole Hansen
Statsautoriseret revisor
Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR: 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består af erhvervelse, opførelse og udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet for 2015/16 blev et overskud på 3.299 t.kr. Om selskabets aktivitet henvises til resultatopgørelse, balance og noter i årsrapporten.

Værdiregulering og finansiering af investeringsejendom

Investeringsejendommen består af boligejendommen beliggende på Rousehøjvej, Odense.

Investeringsejendommen er målt ud fra et afkastkrav på 5,25%. Ændringer i afkastkrav har væsentlig indvirkning på værdiansættelsen af investeringsejendommen. Til illustration af følsomheden af afkastkrav kan følgende tabel opstilles, idet det samtidig bemærkes, at værdiansættelsen ud fra afkastbaseret beregning ikke står alene, men at ejendommen vurderes i forhold til markedet.

	Ejendoms- værdi t.kr.	Egen- kapital t.kr.
	—————	—————
Afkast		
4,75%	48.284	24.773
5,00%	45.870	22.891
5,25%	43.686	21.187
5,50%	41.700	19.638
5,75%	39.887	18.224

Investeringsejendommen finansieres delvist ved flexlån.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år med tilvalg af enkelte bestemmelser fra Regnskabsklasse C, dog med henvisning til årsregnskabslovens ændrede målemetode for gæld tilknyttet investeringsejendomme måles prioritetsgælden nu til amortiseret kostpris.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Udlejning af boligejendom

Udlejning omfatter huslejeindtægter fra boligejendom.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger direkte forbundet med udlejningsejendommen.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger, der afholdes til ledelse og administration af selskabet, herunder omkostninger til det administrative personale og ledelsen samt kontorholdsomkostninger.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, tillæg og godtgørelser under aconto-skatteordningen samt kursregulering af prioritetsgæld til dagsværdi.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og alle moderselskabets øvrige danske dattervirksomheder. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Investeringsejendom

Investeringsejendommen måles til en skønnet dagsværdi. Målingen sker efter den afkastbaserede metode, hvor udgangspunktet tages i det budgetterede resultat for det kommende år korrigeret for udsving, der karakteriseres som værende enkeltstående hændelser. Afkastkravet fastsættes ud fra markedsforholdene for ejendommen.

Omkostninger, der tilfører investeringsejendommen nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges anskaffelsessummen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører investeringsejendommen nye eller forbedrede egenskaber, omkostningsføres i resultatopgørelsen under ejendomsomkostninger.

Investeringsejendommen har en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som investeringsejendommen forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer føres via resultatopgørelsen under posten ”Værdiregulering af ejendom”. Der afsættes udskudt skat af positive værdireguleringer på investeringsejendommen.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Prioritetsgæld

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenue efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektiv rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes direkte på egenkapitalen. Indtægter og omkostninger vedrørende sådanne sikringstransaktioner overføres fra egenkapitalen ved realisation af det sikrede og indregnes sammen med værdien af dette.

Resultatopgørelse 1. maj 2015 - 30. apr 2016

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Andre driftsindtægter		2.746.905	2.655.911
Ejendomsomkostninger		-719.545	-583.288
Administrationsomkostninger		-262.455	-221.161
Bruttoresultat		1.764.905	1.851.462
Resultat af ordinær primær drift		1.764.905	1.851.462
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		2.496.000	124.000
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme		28.835	-1.671
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		5.762	8.317
Andre finansielle indtægter		27	11
Andre finansielle omkostninger		-141.080	-1.068.537
Ordinært resultat før skat		4.154.449	913.582
Skat af årets resultat	1	-855.722	-185.237
Årets resultat		3.298.727	728.345
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		3.000.000	1.000.000
Overført resultat		298.727	-271.655
I alt		3.298.727	728.345

Balance 30. april 2016

Aktiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Grunde og bygninger		490.000	0
Investeringsejendomme		43.686.000	41.190.000
Materielle anlægsaktiver i alt	2	44.176.000	41.190.000
Anlægsaktiver i alt		44.176.000	41.190.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		757.514	634.539
Andre tilgodehavender		12.785	0
Periodeafgrænsningsposter		25.250	24.400
Tilgodehavender i alt		795.549	658.939
Likvide beholdninger		27.109	337
Omsætningsaktiver i alt		822.658	659.276
Aktiver i alt		44.998.658	41.849.276

Balance 30. april 2016

Passiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Registreret kapital mv.	3	15.560.000	15.560.000
Overført resultat		2.626.770	2.328.043
Forslag til udbytte		3.000.000	1.000.000
Egenkapital i alt	4	21.186.770	18.888.043
Hensættelse til udskudt skat		1.766.228	910.357
Hensatte forpligtelser i alt		1.766.228	910.357
Gæld til realkreditinstitutter		20.895.000	20.923.835
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5	20.895.000	20.923.835
Skyldig selskabsskat		0	62.120
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		1.150.660	1.064.921
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.150.660	1.127.041
Gældsforpligtelser i alt		22.045.660	22.050.876
Passiver i alt		44.998.658	41.849.276

Noter

1. Skat af årets resultat

	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Aktuel skat	0	0
Ændring af udskudt skat	-855.871	-185.237
Regulering vedrørende tidligere år	149	0
	<u>-855.722</u>	<u>-185.237</u>

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde kr.	Investeringsejendomme kr.
Kostpris primo	0	29.971.189
Tilgang	490.000	0
Afgang	0	0
Kostpris ultimo	490.000	29.971.189
Opskrivninger primo	0	11.218.811
Årets opskrivning	0	2.496.000
Opskrivninger ultimo	0	13.714.811
Regnskabsmæssig værdi ultimo	490.000	43.686.000

3. Registreret kapital mv.

Anpartskapitalen består af anparter a 1.000 kr. eller multipla heraf.
Anparterne er ikke opdelt i klasser.

Ændringer i anpartskapitalen de seneste fem regnskabsår:	kr.
Anpartskapital 01.05.2011	1.000.000
Kapitaludvidelse april 2015	14.560.000
Anpartskapital ultimo	15.560.000

4. Egenkapital i alt

	Virksomhedskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	Ialt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Saldo primo	15.560.000	2.328.043	1.000.000	18.888.043
Udloddet ordinært udbytte	0	0	-1.000.000	-1.000.000
Årets resultat	0	298.727	3.000.000	3.298.727
Egenkapital ultimo	15.560.000	2.626.770	3.000.000	21.186.770

5. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Prioritetsgæld	20.895.000	0	20.895.000	20.671.707
	20.895.000	0	20.895.000	20.671.707

Nominel gæld i alt udgør kr. 20.895.000.

6. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Nielsen & Nielsen Ejendomme A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2012/13 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

7. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i fast ejendom.

Regnskabsmæssig værdi af pantsat ejendom udgør kr. 43.686.000.