

ROUSEHØJVEJ ApS

Hvidkærvej 54
5250 Odense SV

Årsrapport
1. maj 2019 - 30. april 2020

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

10/06/2020

Kim Jensen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Påtegninger

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

Erklæringer

Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
--	---

Ledelsesberetning

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

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	10
-------------------------	----

Balance	11
---------------	----

Noter	13
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

ROUSEHØJVEJ ApS
Hvidkærvej 54
5250 Odense SV

CVR-nr: 21112488
Regnskabsår: 01/05/2019 - 30/04/2020

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Tværkajen 5
5000 Odense C
DK Danmark
CVR-nr: 33963556
P-enhed: 1017195251

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. maj 2019 - 30. april 2020 for ROUSEHØJVEJ ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense SV, den 10/06/2020

Direktion

Kim Jensen

Svend-Aage Nielsen

Lene Lund Wulff

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i ROUSEHØJVEJ ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for ROUSEHØJVEJ ApS for regnskabsåret 1. maj 2019 - 30. april 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven. Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr 30. april 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2019 - 30. april 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet. Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion

om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen. Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen. I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation. Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven. Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Odense SV, 10/06/2020

Per Krause Therkelsen , mne19698
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 2019/20 blev et overskud på 2.926 t.kr. Om selskabets aktivitet henvises til resultatopgørelse, balance og noter i årsrapporten.

Værdiregulering og finansiering af investeringsejendom

Selskabets investeringsejendom er beliggende i Odense SV og måles til dagsværdi.

Investeringsejendommen består af boliglejemål (rækkehuse). Ejendommene er udlejet med meget begrænset tomgang og med ventelister.

Investeringsejendomme er indregnet og målt ud fra en afkastbaseret model. Den ”gennemsnitlige” anvendte afkastprocent for 2019/20 er 5,15 %.

Der har ikke ved fastsættelsen af dagsværdien været anvendt ekstern vurderingsmand.

Ændringer i afkastkrav har væsentlig indvirkning på værdiansættelsen af investeringsejendommene. Til illustration af følsomheden af afkastkrav kan følgende tabel opstilles, idet det samtidig bemærkes, at værdiansættelsen ud fra en afkastbaseret beregning ikke står alene, men at hver ejendom vurderes i forhold til markedet:

	Ejendoms- værdi t.kr.	Egen- kapital t.kr.
	—————	—————
Afkast		
4,75%	53.846	24.251
5,00%	51.214	22.198
5,15%	49.757	21.062
5,40%	47.510	19.309
5,75%	44.691	17.110

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. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

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

Bruttofortjeneste/Bruttotab

Resultatet består af posterne: udlejning af boligejendom, ejendomsomkostninger samt administrationsomkostninger.

Udlejning af boligejendom

Udlejning omfatter huslejeindtægter fra boligejemål.

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

Investerings ejendom

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

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

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

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af bankindeståender.

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.

Resultatopgørelse 1. maj 2019 - 30. apr. 2020

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		2.250.372	2.324.059
Resultat af ordinær primær drift		2.250.372	2.324.059
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.614.516	-306.600
Andre finansielle indtægter		0	19.435
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-31.862	-21.179
Andre finansielle omkostninger		-47.232	-55.214
Ordinært resultat før skat		3.785.794	1.960.501
Skat af årets resultat	1	-860.204	-428.960
Årets resultat		2.925.590	1.531.541
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		2.500.000	1.500.000
Overført resultat		425.590	31.541
I alt		2.925.590	1.531.541

Balance 30. april 2020

Aktiver

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Investeringsejendomme		49.757.300	48.142.784
Materielle anlægsaktiver i alt	2	49.757.300	48.142.784
Anlægsaktiver i alt		49.757.300	48.142.784
Tilgodehavende skat		0	52.151
Andre tilgodehavender		63.653	74.865
Periodeafgrænsningsposter		25.500	23.964
Tilgodehavender i alt		89.153	150.980
Likvide beholdninger		694.059	34.230
Omsætningsaktiver i alt		783.212	185.210
Aktiver i alt		50.540.512	48.327.994

Balance 30. april 2020

Passiver

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Registreret kapital mv.		15.560.000	15.560.000
Overført resultat		3.002.367	2.576.777
Forslag til udbytte		2.500.000	1.500.000
Egenkapital i alt		21.062.367	19.636.777
Hensættelse til udskudt skat		4.205.457	3.406.089
Hensatte forpligtelser i alt		4.205.457	3.406.089
Gæld til realkreditinstitutter		20.959.000	20.959.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	20.959.000	20.959.000
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		2.954.421	2.949.295
Skyldig selskabsskat		53.200	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		1.306.067	1.376.833
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		4.313.688	4.326.128
Gældsforpligtelser i alt		25.272.688	25.285.128
Passiver i alt		50.540.512	48.327.994

Noter

1. Skat af årets resultat

	2019/20	2018/19
	kr.	kr.
Aktuel skat	-60.836	6.235
Ændring af udskudt skat	-772.039	-435.195
Regulering vedrørende tidligere år	-27.329	0
	<u>-860.204</u>	<u>-428.960</u>

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investeringsjendomme kr.
Kostpris primo	33.286.573
Kostpris ultimo	33.286.573
Opskrivninger primo	14.856.211
Årets opskrivning	1.614.516
Opskrivninger ultimo	16.470.727
Regnskabsmæssig værdi ultimo	49.757.300

Selskabets investeringsejendom er beliggende i Odense SV og måles til dagsværdi. Investeringsejendommen består af boliglejemål (rækkehuse). Ejendommene er udlejet med meget begrænset tomgang og med ventelister.

Investeringsjendomme er indregnet og målt ud fra en afkastbaseret model. Den ”gennemsnitlige” anvendte afkastprocent for 2019/20 er 5,15 %.

Der har ikke ved fastsættelsen af dagsværdien været anvendt ekstern vurderingsmand.

Ændringer i afkastkrav har væsentlig indvirkning på værdiansættelsen af investeringsejendommene. Til illustration af følsomheden af afkastkrav kan følgende tabel opstilles, idet det samtidig bemærkes, at værdiansættelsen ud fra en afkastbaseret beregning ikke står alene, men at hver ejendom vurderes i forhold til markedet:

	Ejendoms- værdi t.kr.	Egen- kapital t.kr.
Afkast		
4,75%	53.846	24.251
5,00%	51.214	22.198
5,15%	49.757	21.062
5,40%	47.510	19.309
5,75%	44.691	17.110

Investeringsjendomme finansieres delvist ved flexlån.

3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	20.959.000	0	20.959.000	20.959.000
	20.959.000	0	20.959.000	20.959.000

Nominel gæld i alt udgør kr. 20.959.000.

4. 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 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter og udbytter for de sambeskattede selskaber.

5. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Prioritetsgæld er sikret ved pant i fast ejendom.

Regnskabsmæssig værdi af pantsat ejendom udgør kr. 49.757.300.

6. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2019/20
Gennemsnitligt antal ansatte	0