

# **ROSKILDEVEJ 45B A/S**

Langebjerg 23B  
4000 Roskilde

Årsrapport  
1. januar 2016 - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**30/03/2017**

---

**Knud Erik Banke Kristensen**  
**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**

ROSKILDEVEJ 45B A/S  
Langebjerg 23B  
4000 Roskilde

CVR-nr: 21813745  
Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016

**Revisor**

REVISIONSFIRMAET EDELBO STATS-AUTORISERET  
REVISIONSPARTNERSELSKAB

Kogtvedparken 17  
5700 Svendborg  
DK Danmark

CVR-nr: 35486178  
P-enhed: 1018798537

# Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Roskildevej 45B A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 23/03/2017

## Direktion

Niels Christian Lund

## Bestyrelse

Hanne Birgithe Lund

Niels Christian Lund

Knud Erik Banke Kristensen

# Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i ROSKILDEVEJ 45B A/S

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for ROSKILDEVEJ 45B A/S for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016, 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 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 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.

Svendborg, 23/03/2017

Morten Pedersen  
statsautoriseret revisor  
REVISIONSFIRMAET EDELBO STATSAUTORISERET  
REVISIONSPARTNERSELSKAB  
CVR: 35486178

# Ledelsesberetning

## Hovedaktivitet

Selskabets formål er at drive håndværk og udlejning.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet af årets drift udviser et overskud på kr. 399.095 samt en egenkapital på kr. 5.303.978, hvilket anses for tilfredsstillende. Der forventes for det kommende år et positivt driftsresultat.

Selskabets investeringsejendom er optaget i balancen med en værdi baseret på en forrentningsprocent på 4,75%.

## Begivenheder efter regnskabets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter statusdagen, der påvirker selskabets finansielle stilling.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Selskabet har med virkning fra 1. juli 2015 omlagt sit regnskabsår til fremtidigt at følge kalenderåret, der er identisk med de øvrige koncernselskabers regnskabsår. Omlægningsperioden er på 6 måneder fra 1. juli – 31. december 2015.

Der er med henvisning til årsregnskabslovens § 55 stk. 2 ikke foretaget tilpasning af årsregnskabet sammenligningstal idet sammenligneligheden af primært balanceposterne efter ledelsens opfattelse fortsat er intakt.

## 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

### Bruttoresultat

Selskabet har valgt at sammendrage posterne nettomsætning, driftsomkostninger og kapacitetsomkostninger under posten 'Bruttoresultat'.

### Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen 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, henholdsvis 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, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved modregning iudskudte skatteforpligtelser eller som nettoaktiver.



**Balancen****Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme 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 ejendommene.

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

Investeringsejendomme har en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som investeringsejendommene 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 ejendomme'. Positive værdireguleringer af investeringsejendomme med fradrag af udskudt skat føres via resultatdisponeringen til reserve for dagsværdi under egenkapitalen.

**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**

Prioritetsgæld måles på tidspunktet for låneoptagelse til amortiseret kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Forskellen mellem den nominelle restgæld og den amortiserede restgæld resultatføres over afviklingsperioden under posten 'Finansielle omkostninger'.

**Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser indregnes 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 andre tilgodehavender, henholdsvis anden gæld.

# Resultatopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>472.116</b>	<b>356.016</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		334.748	0
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme .....		0	-42.403
Andre finansielle indtægter .....		0	0
Øvrige finansielle omkostninger .....		-295.204	-133.006
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>511.660</b>	<b>180.607</b>
Skat af årets resultat .....	1	-112.565	-43.079
<b>Årets resultat</b> .....		<b>399.095</b>	<b>137.528</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen .....		0	0
Overført resultat .....		399.095	137.528
<b>I alt</b> .....		<b>399.095</b>	<b>137.528</b>

# Balance 31. december 2016

## Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger .....		16.486.473	16.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>16.486.473</b>	<b>16.000.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>16.486.473</b>	<b>16.000.000</b>
Andre tilgodehavender .....		55.918	0
Periodeafgrænsningsposter .....		26.701	26.175
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>82.619</b>	<b>26.175</b>
Likvide beholdninger .....		957.148	1.175.165
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>1.039.767</b>	<b>1.201.340</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>17.526.240</b>	<b>17.201.340</b>

# Balance 31. december 2016

## Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv. ....		600.000	600.000
Overført resultat .....		4.703.978	4.304.883
Forslag til udbytte .....		0	0
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>5.303.978</b>	<b>4.904.883</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	3	2.828.837	2.761.826
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>2.828.837</b>	<b>2.761.826</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		8.876.219	8.875.784
Skyldig selskabsskat .....			0
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>4</b>	<b>8.876.219</b>	<b>8.875.784</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		44.000	57.215
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		3.076	3.077
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		87.585	0
Skyldig selskabsskat .....		45.554	87.585
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		336.991	510.970
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>517.206</b>	<b>658.847</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>9.393.425</b>	<b>9.534.631</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>17.526.240</b>	<b>17.201.340</b>

# Noter

## 1. Skat af årets resultat

	2016 kr.	2015 (6 mdr.) kr.
Aktuel skat	45.554	52.408
Ændring af udskudt skat	67.011	-9.329
Regulering udskudt skat som følge af nedsat skatteprocent	0	0
	<u>112.565</u>	<u>43.079</u>

## 2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	4.078.634
Tilgang	151.725
Afgang	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>4.230.359</u></b>
Værdireguleringer primo	11.921.366
Årets værdiregulering	334.748
<b>Værdireguleringer ultimo</b>	<b><u>12.256.114</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>16.486.473</u></b>

## 3. Hensættelse til udskudt skat

Udskudt skat vedrører materielle anlægsaktiver.

## 4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Af selskabets langfristede gældsforpligtelser forfalder t.kr. 8.480 til betaling senere end 5 år efter statusdagen.

## 5. Oplysning om eventualforpligtelser

Ingen.

## **6. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for realkreditgæld med en bogført værdi på t.kr. 8.920 er der afgivet pant i investeringsejendomme med en bogført værdi på t.kr. 16.486 med ialt t.kr. 9.849.

## **7. Oplysning om ejerskab**

### **Ejerforhold**

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

HBL ApS, Langebjerg 23B, 4000 Roskilde