

Henrik Ladewig (Adm. direktør, CMA, HD(r))
Allan Seiersen (Statsaut. revisor)
Ulrik Dahl (Reg. revisor)
Kasper Kjærsgaard (Reg. revisor)
Ronni Jeppesen (Revisor, CMA, HD(r))



Roskildevej 45B A/S

Langebjerg 23 B, 4000 Roskilde

CVR-nr. 21 81 37 45

Årsrapport for 2017

(18. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,

den 18/4 2018.



Dirigent

Philip Helmer Lønborg

Ledelsens årsberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er, at drive udlejningsvirksomhed.

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Der er ikke sket væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold i 2017. Resultatet er, efter ledelsens opfattelse, utilfredsstillende.

Ledelsespåtegning

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for Roskildevej 45B A/S for 2017. Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Revision af årsrapport

Selskabet er med henvisning til Årsregnskabslovens § 135 ikke omfattet af reglerne omkring revisionspligt. Selskabet vil på den ordinære generalforsamling træffe beslutning omkring fravalget af revisionspligten.

Roskilde, den 13. april 2018

Direktion


Niels Christian Lund

Bestyrelse


Niels Christian Lund


Hanne Birgithe Lund
(Formand)


Philip Helmer Lønborg

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Roskildevej 45B A/S

Erklæring om udvidet gennemgang

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Roskildevej 45B A/S for 2017.

Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31/12 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Rødovre, den 13. april 2018

JS Revision

Godkendt Revisionsaktieselskab

Egegårdsvej 39B, 2610 Rødovre

CVR-nr. 37 99 96 87



Ulrik Dahl

registreret revisor

mne35884

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt efter årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt i DKK.

Den anvendte regnskabspraksis, der er uændret i forhold til sidste år, er i hovedtræk følgende:

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab består af nettoomsætning, modregnet driftsudgifter og andre eksterne omkostninger.

Indtægtskriterium

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger samt kursregulering af prioritetsgæld til dagsværdi.

Selskabsskat og udskudt skat

Selskabsskatten er afsat med 22%. Selskabet indgår i sambeskatning.

Udskudt skat er beregnet med 22% af forskellen mellem regnskabs- og skattemæssige værdier.

Udskudte skatteaktiver indregnes alene med den værdi, de forventes at kunne realiseres til.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendommen er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommen. Dagsværdien er opgjort som afkast delt med et afkastkrav på 4,75% afhængigt af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering af tilgodehavenderne.

Periodeafgrænsningsposter

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

Gældsforpligtelser

Gæld er målt til amortiseret kostpris, svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse for 2017

Note	2017	2016
	kr.	kr.
Indtægter		
	-10.519	472.116
1	0	334.748
	<u>-10.519</u>	<u>806.864</u>
Udgifter		
2	0	0
	<u>-10.519</u>	<u>806.864</u>
	0	0
	<u>-10.519</u>	<u>806.864</u>
	0	0
	-1.115.950	-295.204
	-6.354	0
	<u>-1.132.823</u>	<u>511.660</u>
3	249.221	-112.565
	<u>-883.602</u>	<u>399.095</u>
Resultatdisponering		
	-883.602	399.095
	0	0
	<u>-883.602</u>	<u>399.095</u>

Balance pr. 31/12 2017

Note		31/12 2017	31/12 2016
	AKTIVER	kr.	kr.
	Grunde og bygninger	<u>18.320.447</u>	<u>16.486.473</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>18.320.447</u>	<u>16.486.473</u>
4	Anlægsaktiver i alt	<u>18.320.447</u>	<u>16.486.473</u>
	Andre tilgodehavender	0	55.918
	Sambeskatningsbidrag	116.729	0
	Periodeafgrænsningsposter	<u>0</u>	<u>26.701</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>116.729</u>	<u>82.619</u>
	Likvide beholdninger	<u>265.228</u>	<u>957.148</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>381.957</u>	<u>1.039.767</u>
	Aktiver i alt	<u><u>18.702.404</u></u>	<u><u>17.526.240</u></u>

Balance pr. 31/12 2017

Note		31/12 2017	31/12 2016
	PASSIVER	kr.	kr.
	Selskabskapital	600.000	600.000
	Overført til næste år	3.820.376	4.703.978
	Afsat udbytte	0	0
5	Egenkapital i alt	<u>4.420.376</u>	<u>5.303.978</u>
3	Udskudt skat	<u>2.696.345</u>	<u>2.828.837</u>
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>2.696.345</u>	<u>2.828.837</u>
	Gæld til realkreditinstitutter	<u>9.684.045</u>	<u>8.876.219</u>
6	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>9.684.045</u>	<u>8.876.219</u>
	Gæld til realkreditinstitutter	44.000	44.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	65.781	3.076
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.189.493	87.585
	Sambeskatningsbidrag	0	45.554
	Anden gæld	<u>602.364</u>	<u>336.991</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.901.638</u>	<u>517.206</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>11.585.683</u>	<u>9.393.425</u>
	Passiver i alt	<u>18.702.404</u>	<u>17.526.240</u>
7	Pantsætninger og garantforpligtelser m.v.		

Noter

	2017	2016
	kr.	kr.
1 Værdiregulering af investeringsejendomme og prioritetsgæld til dagsværdi		
Investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>334.748</u>
	<u>0</u>	<u>334.748</u>
2 Personaleomkostninger		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>
3 Beregnede skatter		
Skatteværdi af indkomst overført til sambeskatning	-116.729	45.554
Udskudt skat, regulering	<u>-132.492</u>	<u>67.011</u>
	<u>-249.221</u>	<u>112.565</u>
Den samlede udskudte skat andrager	<u>2.696.345</u>	<u>2.828.837</u>
4 Anlægsaktiver		
		<u>Materielle</u>
		Grunde og bygninger
Anskaffelsessum pr. 1/1 2017		4.230.359
Tilgang		1.833.974
Afgang		<u>0</u>
Anskaffelsessum pr. 31/12 2017		<u>6.064.333</u>
Op-/nedskrivninger pr. 1/1 2017		12.256.114
Op-/nedskrivninger i året		<u>0</u>
Op- og nedskrivninger pr. 31/12 2017		<u>12.256.114</u>
Bogført værdi pr. 31/12 2017		<u>18.320.447</u>

Selskabets ejendom er pr. 31/12 2017 værdiansat ud fra et afkastkrav på 4,75%. Ejendommen består af beboelseslejemål.

5 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Udbytte	I alt
Egenkapital pr. 1/1 2017	600.000	4.703.978	0	5.303.978
Udbetalt udbytte	0	0	0	0
Årets resultat	0	-883.602	0	-883.602
Egenkapital pr. 31/12 2017	600.000	3.820.376	0	4.420.376

6 Langfristede gældsforpligtelser

Af de samlede langfristede gældsforpligtelser forfalder ca. kr. 7.000.000 til betaling efter 5 år.

Kursværdien af selskabets gæld til realkreditinstitutter andrager pr. 31/12 2017 samlet kr. 9.761.280.

7 Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.

Til sikkerhed for selskabets gæld til kreditforening, kr. 9.849.000, er der givet pant i selskabets ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2017 udgør kr. 18.320.447.

Selskabet indgår i sambeskatning og hæfter i den forbindelse for koncernens selskabsskatter og koncernforbundne selskabers kildeskatter.

Selskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre forpligtelser, end dem der fremgår af årsrapporten.