

## ÅRSRAPPORT 2015

### **Ejendommen Roskildevej 446 ApS**

Roskildevej 446  
4100 Ringsted

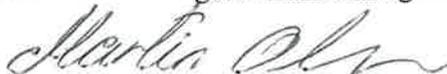
CVR nr. 25356039

#### **Indsender:**

Sønderup I/S  
Statsautoriserede revisorer  
Jyllandsgade 9  
4100 Ringsted

#### **Fremlagt og godkendt**

på den ordinære generalforsamling den 20. april 2016



#### **Dirigent**

Martin Lassen Olesen



## Indholdsfortegnelse

---

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar-31. december	8
Balance pr. 31. december	9
Noter	11

## Ledelsespåtegning

---

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2015 for Ejendommen Roskildevej 446 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringsted, den 20. april 2016

**Direktion**



Martin Lassen Olesen

# Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

---

## Til kapitalejerne i Ejendommen Roskildevej 446 ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendommen Roskildevej 446 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, 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 for 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 revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen 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

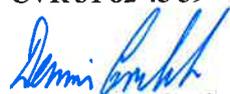
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Ringsted, den 20. april 2016

### SØNDERUP I/S

statsautoriserede revisorer

CVR 31 82 45 59



Dennis Cronbach

statsautoriseret revisor

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendommen Roskildevej 446 ApS for regnskabsåret 2015 aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Resultatopgørelsen opstilles artsopdelt og balancen opstilles i kontoform. Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste 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.

Aktiver indregnes i balancen, 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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

### **Resultatopgørelsen**

#### **Bruttofortjeneste**

Med henvisning til Årsregnskabslovens § 32, stk 1 har selskabet sammendraget visse poster i resultatopgørelsen i posten bruttofortjeneste. Posten bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

#### **Nettoomsætning**

Nettoomsætningen består af lejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i det år, som lejeperioden omhandler.

#### **Andre driftsindtægter og -omkostninger**

Andre driftsindtægter og omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån mv.

### Skat af årets resultat

Selskabet er sambeskattet med øvrige koncernselskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter til de danske skattemyndigheder.

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Der afskrives ikke på grunde.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger 25-50 år.

Aktiver med en kostpris pr. enhed under den skattemæssige beløbsgrænse for småaktiver indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter og -omkostninger.

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

# Anvendt regnskabspraksis

---

## **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

## **Udbytte**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelsen.

## **Skyldig skat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst afsat med den aktuelle skattesats, og reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

## **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar-31. december

Note	2015	2014
Bruttofortjeneste	204.993	155.723
1. Afskrivninger og nedskrivninger	-53.754	-53.754
<b>RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT</b>	<b>151.239</b>	<b>101.969</b>
Andre finansielle indtægter	146	110
Øvrige finansielle omkostninger	-93.707	-95.785
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>57.678</b>	<b>6.294</b>
Skat af årets resultat	1.683	37.825
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>59.361</b>	<b>44.119</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	59.361	44.119
<b>Disponeret i alt</b>	<b>59.361</b>	<b>44.119</b>

## Balance pr. 31. december

Note	2015	2014
<b>AKTIVER</b>		
Grunde og bygninger	2.638.738	2.692.492
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>2.638.738</b>	<b>2.692.492</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b>2.638.738</b>	<b>2.692.492</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	10.569	5.942
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>10.569</b>	<b>5.942</b>
Likvide beholdninger	190.738	125.462
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<b>190.738</b>	<b>125.462</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b>201.307</b>	<b>131.404</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>2.840.045</b>	<b>2.823.896</b>

## Balance pr. 31. december

Note	2015	2014
<b>PASSIVER</b>		
2. Egenkapital		
3. Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	632.182	572.821
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b>757.182</b>	<b>697.821</b>
Hensættelser til udskudt skat	248.184	253.998
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT</b>	<b>248.184</b>	<b>253.998</b>
4. Langfristede gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	1.750.530	1.793.573
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.750.530</b>	<b>1.793.573</b>
Kortfristet andel af langfristet gæld	43.040	41.360
Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	10.000
Selskabsskat	4.131	0
Anden gæld	26.978	27.144
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>84.149</b>	<b>78.504</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b>	<b>1.834.679</b>	<b>1.872.077</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>2.840.045</b>	<b>2.823.896</b>
5. Hovedaktivitet		
6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7. Eventualposter		

## Noter

	2015	2014
<b>1. Afskrivninger og nedskrivninger</b>		
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	53.754	53.754
<b>Afskrivninger og nedskrivninger i alt</b>	<b>53.754</b>	<b>53.754</b>
<b>2. Egenkapital</b>		
<b>Virksomhedskapital</b>		
Primo	125.000	125.000
<b>Ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>
<b>Overført resultat</b>		
Primo	572.821	528.702
Overført fra resultatdisponering	59.361	44.119
<b>Ultimo</b>	<b>632.182</b>	<b>572.821</b>
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>757.182</b>	<b>697.821</b>

### 3. Virksomhedskapital

Virksomhedskapitalen består af 1 anpart á kr. 125.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

### 4. Langfristede gældsforpligtelser

Af langfristet gæld forfalder t.kr. 1.560 efter 5 år.

### 5. Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i erhvervelse af fast ejendom, investering og andet dermed i forbindelse stående virksomhed.

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværender med kreditinstitutter for selskabet og tilknyttede virksomheder er deponeret:

Pantebrev realkreditinstitut t.kr. 1.989.

Ejerpantebrev på t.kr. 600 med sikkerhed i selskabets ejendom.

### 7. Eventualposter

Selskabet hæfter solidarisk for alle koncernselskaber for den samlede skat af sambeskatningsindkomsten.