

# **Ejendomsselskabet Roskildevej 169 ApS**

**CVR. nr. 28714289**

**c/o Malling Kjær**

**Strandvejen 211 B**

**2900 Hellerup**

## **Årsrapport for 2016**

(13. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 12. maj 2017

---

Dirigent Christian Ellegaard

15602-JJ

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

**LEDELSESPÅTEGNING:**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 for Ejendomsselskabet Roskildevej 169 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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.

Samtidig er det min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gentofte, den 9. maj 2017

**Direktion**

Christian Ellegaard  
Direktør

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER:

## **Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Roskildevej 169 ApS**

### **Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Roskildevej 169 ApS for regnskabsåret 2016. 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 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.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

### **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. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2016 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER:

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.

Næstved, den 9. maj 2017

**ENGELSTED PETERSEN**  
Statsaut. revisionsanpartsselskab  
CVR.nr. 20658231

Lars Engelsted Petersen  
Statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

**Selskabet:** Ejendomsselskabet Roskildevej 169 ApS  
c/o Malling Kjær  
Strandvejen 211 B  
2900 Hellerup

CVR. nr.: 28714289  
Stiftelsesdato: 25. maj 2005  
Regnskabsår: 1. januar 2016 - 31. december 2016

**Formål:** At eje og udleje fast ejendom.

**Direktion:** Christian Ellegaard, Direktør

**Revisor:** Engelsted Petersen  
Statsautoriserede revisorer  
Farvergade 9 B  
4700 Næstved

## LEDELSESBERETNING

**Selskabets væsentligste aktiviteter:**

Selskabets primære aktivitet er at eje og udleje fast ejendom.

**Usikkerhed ved indregning eller måling:**

Ledelsen vurderer, at der ikke har været poster i årsregnskabet, der har været påvirket af væsentlig usikkerhed ved indregning og måling.

**Usædvanlige forhold:**

Selskabet har ikke været udsat for usædvanlige forhold, der har påvirket indregning og måling.

**Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold:**

Selskabets resultat og økonomiske udvikling har i 2016 været tilfredsstillende.

Selskabet har ikke afholdt udgifter til forskning og udvikling i regnskabsåret.

Selskabet har ikke filialer i udlandet.

**Begivenheder efter regnskabsårets afslutning:**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

**Den fremtidige udvikling:**

Selskabets ledelse forventer et positivt resultat i det kommende regnskabsår.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis:**

#### **Regnskabsklasse:**

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Roskildevej 169 ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte elementer fra regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

#### **Resultatopgørelsen:**

##### **Nettoomsætning:**

Indtægter ved salg af varer indgår i omsætningen på tidspunktet for levering og risikoens overgang, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt. Omsætningen opgøres efter fradrag af moms, afgifter og rabatter.

##### **Finansielle indtægter og udgifter:**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursgevinster og tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Skat:**

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen. Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

### **Balancen:**

#### **Investeringsejendomme:**

Investeringsejendomme måles til en skønnet markedsværdi. Målingen sker ved anvendelsen af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor et normaliseret driftsafkast i form af en forventet markedsbaseret lejeindtægt for ejendommene med fradrag af stabiliserede gennemsnitlige driftsomkostninger, herunder skatter, vedligeholdelse, administration m.v., sættes i forhold til et afkastkrav.

Værdien af investeringsejendomme reguleres ved udgangen af hvert regnskabsår, idet det afkast, der ligger til grund for investeringen, tilpasses de aktuelle markedsforhold, herunder forventet inflation, tomgang, genudlejningsmuligheder, ejendommenes beliggenhed m.v. Eventuelle op- eller nedskrivninger føres i resultatopgørelsen under den ordinære drift.

#### **Tilgodehavender:**

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

#### **Periodeafgrænsningsposter, aktiver:**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### **Likvider:**

Likvider omfatter likvide beholdninger samt kortfristede værdipapirer med ubetydelig risiko for værdiændringer.

#### **Udbytte for regnskabsåret:**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Skyldig skat og udskudt skat:**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, for eksempel vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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 nettorealiseringsværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

### **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. Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

### **Eventualaktiver og -forpligtelser:**

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

RESULTATOPGØRELSE

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Nettoomsætning		849.393	867.018
Værdiregulering af ejendom		0	750.000
Vedligeholdelse		-123.107	-190.743
Driftsomkostninger		-219.941	-283.886
Administrationsomkostninger		-85.320	-53.587
<b>Driftsresultat</b>		<u>421.025</u>	<u>1.088.802</u>
Finansielle indtægter		6.984	27.222
Finansielle udgifter		-121.494	-174.634
<b>Resultat før skat</b>		<u>306.515</u>	<u>941.390</u>
Skat af årets resultat	1	-67.413	-162.648
<b>Årets resultat</b>		<u>239.102</u>	<u>778.742</u>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
Ekstraordinært udbytte indregnet under egenkapitalen		0	2.526.280
Overført resultat		239.102	-1.747.538
Disponeret i alt		<u>239.102</u>	<u>778.742</u>

BALANCE 31. DECEMBER 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>AKTIVER</b>			
Investeringsejendomme	2	13.250.000	13.250.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>13.250.000</b>	<b>13.250.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>		<b>13.250.000</b>	<b>13.250.000</b>
Andre tilgodehavender		526.074	26.864
Periodeafgrænsningsposter		9.136	8.933
<b>Tilgodehavender</b>		<b>535.210</b>	<b>35.797</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>12.587</b>	<b>137.044</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>		<b>547.797</b>	<b>172.841</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>13.797.797</b>	<b>13.422.841</b>

BALANCE 31. DECEMBER 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		2.257.078	2.017.976
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	3	<b>2.382.078</b>	<b>2.142.976</b>
Hensættelser til udskudt skat		875.519	861.830
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT</b>		<b>875.519</b>	<b>861.830</b>
Gæld til realkreditinstitutter		9.918.000	9.918.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>9.918.000</b>	<b>9.918.000</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		106.494	72.774
Selskabsskat		53.724	30.338
Anden gæld		461.982	396.923
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>622.200</b>	<b>500.035</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b>		<b>10.540.200</b>	<b>10.418.035</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>13.797.797</b>	<b>13.422.841</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	5		
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		

NOTER

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>1. Skat af årets resultat:</b>		
Udskudt skat	13.689	132.110
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	53.724	30.338
Regulering af skat, tidligere år	0	200
	<b>67.413</b>	<b>162.648</b>

**2. Investeringsejendomme:**

Kostpris primo	9.808.618	9.808.618
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>9.808.618</b>	<b>9.808.618</b>

Dagsværdireguleringer primo	3.441.382	2.691.382
Årets reguleringer	0	750.000
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>3.441.382</b>	<b>3.441.382</b>

<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>13.250.000</b>	<b>13.250.000</b>
-------------------------------------	-------------------	-------------------

**3. Egenkapital:**

	<b>1/1 2016</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>31/12 2016</b>
Selskabskapital	125.000	0	125.000
Overført resultat	2.017.976	239.102	2.257.078
	<b>2.142.976</b>	<b>239.102</b>	<b>2.382.078</b>

Selskabskapitalen er fordelt på 125 anparter a kr. 1.000.

**4. Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser:**

	<b>31/12 2016</b>	<b>Forfald indenfor 1 år</b>	<b>Forfald efter 5 år</b>
Gæld til realkreditinstitutter	9.918.000	0	8.352.842
	<b>9.918.000</b>	<b>0</b>	<b>8.352.842</b>

## NOTER

### 5. Væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger:

Det er ved udarbejdelsen af regnskabet nødvendigt for ledelsen at anlægge forudsætninger, der påvirker aktiver og forpligtelser pr. balancedagen samt indtægter og udgifter for regnskabsperioden. Ledelsen vurderer løbende disse skøn og vurderinger.

Skøn og vurderinger er baseret på historiske erfaringer samt en række andre faktorer, der anses for rimelige under de givne omstændigheder. De faktiske resultater kan under andre forudsætninger eller forhold afvige fra disse skøn. Der henvises til anvendt regnskabspraksis.

Følgende skøn vurderes som væsentlige for beskrivelsen af den finansielle stilling:

Investeringsejendomme er værdiansat til en skønnet markedsværdi med udgangspunkt i en teknisk beregning ud fra en afkastbaseret model, hvor der er anvendt en afkastprocent på 4,89%. Da der er tale om et skøn, kan ejendommens handelsværdi afvige herfra. Konsekvenserne for ejendommens værdi og selskabets egenkapital ved ændring i afkastkrav er vist nedenfor:

	<u>Ejendomsværdi</u>	<u>Ændring</u>	<u>Egenkapital</u>
Ændring, + 1 procent	16.650.000	3.400.000	5.782.078
Ændring, +0,5 procent	14.750.000	1.500.000	3.882.078
Afkastprocent 4,89 procent	13.250.000	0	2.382.078
Ændring, -0,5 procent	12.000.000	-1.250.000	1.132.078
Ændring, -1 procent	11.000.000	-2.250.000	132.078

### 6. Eventualposter m.v.:

Selskabet indgår i en obligatorisk national sambeskatning og hæfter derfor solidarisk for tilknyttede virksomheders skatter.

Herudover har selskabet ikke eventualaktiver eller –forpligtelser udover det i årsregnskabet anførte.

### 7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger:

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, t.kr. 9.918, samt tilknyttede virksomheders gæld til kreditinstitutter, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 13.250.

Herudover er der ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.