

Ejendomsselskabet Roskildevej 181 ApS

c/o Peter Jalsøe, Hattensens Alle 3, 2000 Frederiksberg

CVR-nr. 30 57 57 17

Årsrapport

1. oktober 2016 - 30. september 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. februar 2018.

Peter Jalsøe
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 for Ejendomsselskabet Roskildevej 181 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 14. december 2017

Direktion

Peter Jalsøe

Den uafhængige revisors erklæringer

Til anpartshaveren i Ejendomsselskabet Roskildevej 181 ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Roskildevej 181 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 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.

København, den 14. december 2017

BUUS JENSEN

Statsautoriserede revisorer
CVR-nr. 16 11 90 40

Søren Tholle

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. 27764

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Roskildevej 181 ApS c/o Peter Jalsøe Hattensens Alle 3 2000 Frederiksberg
	CVR-nr.: 30 57 57 17
	Stiftet: 23. april 2007
	Hjemsted: Frederiksberg
	Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
Direktion	Peter Jalsøe
Revision	BUUS JENSEN, Statsautoriserede revisorer

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og udleje ejendomme samt hermed forbundet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.741.632 kr. mod 2.690.476 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.382.824 kr. mod 2.104.039 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabets ledelse forventer et positivt resultat for 2017/18.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Roskildevej 181 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, omkostninger vedrørende investeringsejendom samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsselskabet Roskildevej 181 ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle 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 nettorealiseringsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
Bruttofortjeneste	1.741.632	2.690.476
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	0
Driftsresultat	1.741.632	2.690.476
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	31.318	0
Andre finansielle indtægter	0	16.216
2 Øvrige finansielle omkostninger	-438	-9.235
Resultat før skat	1.772.512	2.697.457
1 Skat af årets resultat	-389.688	-593.418
Årets resultat	1.382.824	2.104.039
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	1.000.000	2.000.000
Overføres til overført resultat	382.824	104.039
Disponeret i alt	1.382.824	2.104.039

Balance 30. september

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Anlægsaktiver		
3 Investeringsejendomme	<u>35.163.688</u>	<u>35.000.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>35.163.688</u>	<u>35.000.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>35.163.688</u>	<u>35.000.000</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	834.856
Andre tilgodehavender	126.516	0
Periodeafgrænsningsposter	<u>93.703</u>	<u>93.367</u>
Tilgodehavender i alt	<u>220.219</u>	<u>928.223</u>
Likvide beholdninger	<u>66.981</u>	<u>19.732</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>287.200</u>	<u>947.955</u>
Aktiver i alt	<u>35.450.888</u>	<u>35.947.955</u>

Balance 30. september

Passiver		
Note	2017	2016
Egenkapital		
4 Virksomhedskapital	125.000	125.000
5 Overført resultat	28.728.378	28.345.554
6 Foreslået udbytte for regnskabsåret	1.000.000	2.000.000
Egenkapital i alt	29.853.378	30.470.554
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	4.884.000	4.762.800
Hensatte forpligtelser i alt	4.884.000	4.762.800
Gældsforpligtelser		
Selskabsskat	268.488	473.418
Langfristede gældsforpligtelser i alt	268.488	473.418
Leverandører af varer og tjenesteydelser	18.000	18.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	341.672	0
Anden gæld	85.350	223.183
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	445.022	241.183
Gældsforpligtelser i alt	713.510	714.601
Passiver i alt	35.450.888	35.947.955

7 Eventualposter

Noter

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
1. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	268.488	473.418
Årets regulering af udskudt skat	<u>121.200</u>	<u>120.000</u>
	<u>389.688</u>	<u>593.418</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	0	9.235
Andre finansielle omkostninger	<u>438</u>	<u>0</u>
	<u>438</u>	<u>9.235</u>
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. oktober 2016	19.419.809	19.419.809
Tilgang i årets løb	163.688	0
Afgang i årets løb	<u>0</u>	<u>0</u>
Kostpris 30. september 2017	<u>19.583.497</u>	<u>19.419.809</u>
Regulering til dagsværdi 1. oktober 2016	15.580.191	15.580.191
Årets regulering til dagsværdi	<u>0</u>	<u>0</u>
Regulering til dagsværdi 30. september 2017	<u>15.580.191</u>	<u>15.580.191</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2017	<u>35.163.688</u>	<u>35.000.000</u>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Noter

	<u>30/9 2017</u>	<u>30/9 2016</u>
4. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. oktober 2016	125.000	125.000
	125.000	125.000
5. Overført resultat		
Overført resultat 1. oktober 2016	28.345.554	28.241.515
Årets overførte resultat	382.824	104.039
	28.728.378	28.345.554
6. Foreslået udbytte for regnskabsåret		
Udbytte 1. oktober 2016	2.000.000	2.000.000
Udloddet udbytte	-2.000.000	-2.000.000
Udbytte for regnskabsåret	1.000.000	2.000.000
	1.000.000	2.000.000

7. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Alt Til Barnet Holding ApS som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.