
Roskildevej 17 ApS

Ahlgade 60, 2. sal, 4300 Holbæk

Årsrapport for 2015/16

(regnskabsår 1/7 - 30/6)

CVR-nr. 31 16 31 45

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 05/12 2016

Klaus Rasmussen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni 6

Balance 30. juni 7

Egenkapitalopgørelse 9

Pengestrømsopgørelse 1. juli - 30. juni 10

Noter til årsregnskabet 11

Regnskabspraksis 16

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Roskildevej 17 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2015/16.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 2. december 2016

Direktion

Hasse Rasmussen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Roskildevej 17 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Roskildevej 17 ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. 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 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 vurdering 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, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af 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. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at tage forbehold gør vi opmærksom på oplysningerne i note 1, hvori ledelsen redegør for væsentlig usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften. Usikkerheden henføres til, usikkerhed om selskabet eller tilknyttede virksomheder kan betale gæld til kreditinstitutter og anden gæld. Ledelsen bestemmer, at der findes en løsning der sikrer den nødvendige likviditet i koncernen og aflægger i overensstemmelse hermed årsregnskabet under forudsætningen om virksomhedens fortsatte drift.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Holbæk, den 2. december 2016

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Claus Kjær Poulsen
statsautoriseret revisor

Jette Jensen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Roskildevej 17 ApS
Ahlgade 60, 2. sal
4300 Holbæk

CVR-nr.: 31 16 31 45
Regnskabsperiode: 1. juli - 30. juni
Hjemstedskommune: Holbæk

Direktion

Hasse Rasmussen

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Ahlgade 63
4300 Holbæk

Advokat

Advodan
Kanalstræde 10, 1. sal
4300 Holbæk

Pengeinstitut

Sparekassen Sjælland
Isefjords Alle 5
4300 Holbæk

Ledelsesberetning

Årsrapporten for Roskildevej 17 ApS for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at foretage køb, salg og udvikling af fast ejendom og hermed efter bestyrelsens skøn beslægtet virksomhed.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015/16 udviser et underskud på DKK 86.874, heraf værdireguleringer på DKK -96.000, og selskabets balance pr. 30. juni 2016 udviser en negativ egenkapital på DKK 1.816.349.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme optages til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort på grundlag af diskonteringsmodeller. Der henvises til note 3 for en følsomhedsanalyse af usikkerhederne ved opgørelsen af dagsværdien.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		207.612	97.255
Værdireguleringer af investeringsaktiver		-96.000	0
Bruttofortjeneste efter værdireguleringer		111.612	97.255
Personaleomkostninger		0	0
Resultat før finansielle poster		111.612	97.255
Finansielle omkostninger	2	-198.486	-266.930
Resultat før skat		-86.874	-169.675
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		-86.874	-169.675

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-86.874	-169.675
		-86.874	-169.675

Balance 30. juni

Aktiver

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Investeringsejendomme		3.600.000	3.600.000
Materielle anlægsaktiver	3	3.600.000	3.600.000
Anlægsaktiver		3.600.000	3.600.000
Andre tilgodehavender		43.226	38
Udskudt skatteaktiv	5	0	0
Tilgodehavender		43.226	38
Omsætningsaktiver		43.226	38
Aktiver		3.643.226	3.600.038

Balance 30. juni

Passiver

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		-1.941.349	-1.854.475
Egenkapital	4	-1.816.349	-1.729.475
Kreditinstitutter		3.966.216	3.976.430
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.874	43.630
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.333.922	1.168.987
Anden gæld		138.563	140.466
Kortfristede gældsforpligtelser		5.459.575	5.329.513
Gældsforpligtelser		5.459.575	5.329.513
Passiver		3.643.226	3.600.038
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		
Nærtstående parter og ejerforhold	7		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u> DKK	<u>Overført resultat</u> DKK	<u>I alt</u> DKK
Egenkapital 1. juli	125.000	-1.854.475	-1.729.475
Årets resultat	0	-86.874	-86.874
Egenkapital 30. juni	125.000	-1.941.349	-1.816.349

Pengestrømsopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Årets resultat		-86.874	-169.675
Reguleringer	8	294.486	266.930
Ændring i driftskapital	9	-67.847	43.580
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		139.765	140.835
Renteudbetalinger og lignende		-198.486	-266.930
Pengestrømme fra driftsaktivitet		-58.721	-126.095
Køb af materielle anlægsaktiver		-96.000	0
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-96.000	0
Ændring af gæld til tilknyttede virksomheder		164.935	130.209
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		164.935	130.209
Ændring i likvider		10.214	4.114
Likvider 1. juli		-3.976.430	-3.980.544
Likvider 30. juni		-3.966.216	-3.976.430
Likvider specificeres således:			
Kassekredit		-3.966.216	-3.976.430
Likvider 30. juni		-3.966.216	-3.976.430

Noter til årsregnskabet

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Ved udarbejdelse af årsrapporten foretager ledelsen en række regnskabsmæssige skøn og vurderinger for indregning og værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtelser.

De nuværende kapitalforhold samt det forhold, at selskabet ikke har væsentlig indtjening indebærer, at der knytter sig væsentlig usikkerhed til om selskabet eller tilknyttede virksomheder kan betale for gæld til kreditinstitutter og anden gæld. Der er således betydelig tvivl om selskabet kan fortsætte driften.

For koncernen som helhed knytter der sig usikkerhed til at sikre tilstrækkelig likviditet og dermed til kapitalberedskabet. Forholdet drøftes løbende med koncernens pengeinstitut, men drøftelserne er ikke afsluttet. Det er ledelsens vurdering, at der findes en løsning, der sikrer koncernens den nødvendige likviditet.

Roskildevej 17 ApS har valgt at måle investeringsejendomme til dagsværdi. Selskabet kunne alternativt have valgt at måle investeringsejendomme med udgangspunkt i kostpris. Valget af måling til dagsværdi medfører, at værdien af investeringsejendomme i balancen løbende reguleres til dagsværdi og denne værdiregulering føres via resultatopgørelsen. Beløbet er en del af selskabets frie reserver.

Der henvises til note 3 for en følsomhedsanalyse af usikkerhederne ved opgørelsen af dagsværdien.

	<u>2015/16</u> DKK	<u>2014/15</u> DKK
2 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	198.486	266.930
	<u>198.486</u>	<u>266.930</u>
3 Ejendomme		Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. juli		4.160.780
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis		0
Valutakursregulering		0
Tilgang i årets løb		96.000
Kostpris 30. juni		<u>4.256.780</u>
Værdireguleringer 1. juli		-560.780
Årets værdireguleringer		-96.000
Værdireguleringer 30. juni		<u>-656.780</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni		<u>3.600.000</u>

Noter til årsregnskabet

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Markedsleje reguleringen er fastlagt til 5,5 % med udgangspunkt i den nuværende lejeindtægt.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. juni 2016 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 5,5 %

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investerings-
ejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitlig diskonteringsats	-0,5 % DKK	Basis DKK	0,5 % DKK
Afkastprocent	5,0	5,5	6,0
Dagsværdi	3.960.000	3.600.000	3.300.000
Ændring i dagsværdi	360.000	0	-300.000

4 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 125 anparter à nominelt DKK 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

Noter til årsregnskabet

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	DKK	DKK
5 Hensættelse til udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	-116.360	-96.085
Skattemæssigt underskud til fremførsel	-296.599	-297.762
Overført til udskudt skatteaktiv	412.959	393.847
	<u>0</u>	<u>0</u>
Udskudt skatteaktiv		
Opgjort skatteaktiv	412.959	393.847
Nedskrivning til vurderet værdi	-412.959	-393.847
	<u>0</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi		

Noter til årsregnskabet

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	DKK	DKK
6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Sikkerhedsstillelser		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Ejerpantebreve på i alt DKK 4.005.000, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	3.600.000	3.600.000

Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for HBR Invest ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytte-skat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

7 Nærtstående parter og ejerforhold

Grundlag

Bestemmende indflydelse

HBR Invest ApS, Holbæk	Ultimativ moderselskab
Nordstjernen Holding A/S, Holbæk	Moderselskab

Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Nordstjernen Holding A/S, Holbæk

Noter til årsregnskabet

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	DKK	DKK
8 Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle omkostninger	198.486	266.930
Af- og nedskrivninger inklusiv tab og gevinst ved salg	<u>96.000</u>	<u>0</u>
	<u>294.486</u>	<u>266.930</u>
9 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	-43.188	24.925
Ændring i leverandører m.v.	<u>-24.659</u>	<u>18.655</u>
	<u>-67.847</u>	<u>43.580</u>

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Roskildevej 17 ApS for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015/16 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Med henvisning til årsregnskabslovens §32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger indeholder primært årets driftsomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder ejendomsomkostninger og omkostninger til kontorhold mv.

Regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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.

Selskabet er sambeskattet med en række koncernselskaber. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Investeringsjendomme

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af en anerkendt værdiansættelsesteknik.

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 30. juni 2016 er for hver enkelt ejendom opgjort ved anvendelse af en Discounted Cash Flow model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommenes budgetter for de kommende år. Der er taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. De enkelte budgetterede pengestrømme tilbagediskonteres med en individuelt fastsat diskonteringsrate og tillægges en terminal værdi. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Værdiansættelse tager ikke udgangspunkt i opgørelsen fra ekstern valuar.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Regnskabspraksis

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostprissåledes at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme for året opdelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt selskabets likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrøm fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ændring i driftskapitalen og ikke kontante poster som af- og nedskrivninger og hensatte forpligtelser. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver minus kortfristede gældsforpligtelser eksklusive de poster, der indgår i likvider.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrøm fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af materielle og finansielle anlægsaktiver.

Regnskabspraksis

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede gældsforpligtelser samt ind- og udbetalinger til og fra selskabsdeltagerne.

Likvider

Likvide midler består af "Likvide beholdninger" og "Kassekreditter".

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.