

# **Ejendomsselskabet Rolighedsvej 30 ApS**

Rolighedsvej 30, 8240 Risskov  
CVR-nr. 31 50 18 30

## **Årsrapport for 2015**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 11.04.16

Jan Lindholt  
Dirigent



---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 15
Noter	16 - 18

---

---

**Selskabet**

---

Ejendomsselskabet Rolighedsvej 30 ApS  
Rolighedsvej 30  
8240 Risskov  
Hjemsted: Risskov  
CVR-nr.: 31 50 18 30

---

**Direktion**

---

Direktør Jan Lindholt

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Pengeinstitut**

---

Danske Bank A/S

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 for Ejendomsselskabet Rolighedsvej 30 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Risskov, den 21. marts 2016

### **Direktionen**

Jan Lindholt  
Direktør

## Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Rolighedsvej 30 ApS

### PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Rolighedsvej 30 ApS for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis 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 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 selskabets 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 selskabets 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. 31.12.15 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN**

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

Aarhus, den 21. marts 2016

#### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

C.V. Christiansen  
Statsaut. revisor

### **Hovedaktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i at eje ejendommen Rolighedsvej 30, 8240 Risskov, hvorfra Speciallægeselskabet Kirurgisk Klinik, Århus ApS driver praksis.

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

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.15 - 31.12.15 udviser et resultat på DKK 700.594 mod DKK 1.598.312 for tiden 01.01.14 - 31.12.14. Balancen viser en egenkapital på DKK 6.737.142.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Note		2015 DKK	2014 DKK
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.227.920</b>	<b>2.564.498</b>
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	85.000	400.000
	Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	254.876	-5.886
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>1.567.796</b>	<b>2.958.612</b>
1	Andre finansielle indtægter	25.078	615
2	Andre finansielle omkostninger	-686.686	-846.975
	<b>Finansielle poster i alt</b>	<b>-661.608</b>	<b>-846.360</b>
	<b>Resultat før skat</b>	<b>906.188</b>	<b>2.112.252</b>
3	Skat af årets resultat	-205.594	-513.940
	<b>Årets resultat</b>	<b>700.594</b>	<b>1.598.312</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	700.594	1.598.312
	<b>I alt</b>	<b>700.594</b>	<b>1.598.312</b>



<b>AKTIVER</b>		31.12.15	31.12.14
		DKK	DKK
Note			
	Grunde og bygninger	22.085.000	26.600.000
4	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>22.085.000</b>	<b>26.600.000</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>22.085.000</b>	<b>26.600.000</b>
	Fremstillede færdigvarer og handelsvarer	4.600.000	0
	<b>Varebeholdninger i alt</b>	<b>4.600.000</b>	<b>0</b>
	Andre tilgodehavender	224.261	269.717
	Periodeafgrænsningsposter	19.815	18.173
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>244.076</b>	<b>287.890</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>219.785</b>	<b>1.229.501</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>5.063.861</b>	<b>1.517.391</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>27.148.861</b>	<b>28.117.391</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.15	31.12.14
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	6.612.142	5.911.548
<b>5</b>	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>6.737.142</b>	<b>6.036.548</b>
	Hensættelser til udskudt skat	701.000	557.000
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>701.000</b>	<b>557.000</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	12.484.485	13.502.539
<b>6</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>12.484.485</b>	<b>13.502.539</b>
<b>6</b>	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	750.000	530.000
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	196.817	196.817
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	18.749	18.749
	Gæld til tilknyttede virksomheder	5.979.681	6.703.311
	Selskabsskat	61.594	345.940
	Anden gæld	219.393	226.487
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>7.226.234</b>	<b>8.021.304</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>19.710.719</b>	<b>21.523.843</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>27.148.861</b>	<b>28.117.391</b>

7 Eventualforpligtelser

8 Sikkerhedsstillelser

## GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående 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.

I balancen indregnes aktiver, 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.

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.

## VALUTA

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, ejendomsomkostninger.

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

### **Driftsomkostninger**

Heri indregnes omkostninger, der direkte eller indirekte afholdes for at opnå årets nettoomsætning.

### **Administrationsomkostninger**

Heri indregnes omkostninger til kontorlokaler, kontoromkostninger m.v.

### **Afskrivninger**

Investeringsejendomme afskrives ikke.

Nyanskaffelser af andre anlæg, driftsmateriel og inventar med kostpris på under DKK 12.800 pr. stk. indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

### **Finansielle poster**

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning henholdsvis finansiell indtægt.

### **Skatter**

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videre salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen.

Den anvendte diskonteringsfaktor er 4,95%.

### Værdiforringelse af aktiver

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

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-princippet eller nettorealiseringspris, hvor denne er lavere.

Kostpris for fremstillede færdigvarer og varer under fremstilling opgøres som værdien af direkte medgåede materialer og løn. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes i kostprisen.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **Periodeafgrænsningsposter**

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

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

### **Egenkapital**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

### **Aktuelle og udskudte skatter**

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtig indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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**

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles ligeledes til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

### **Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.

	2015 DKK	2014 DKK
<b>1. Andre finansielle indtægter</b>		
Øvrige finansielle indtægter	25.078	615
I alt	25.078	615
<b>2. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	230.430	257.157
Øvrige finansielle omkostninger	456.256	589.818
I alt	686.686	846.975
<b>3. Skatter</b>		
Årets aktuelle skat	61.594	345.940
Årets udskudte skat	144.000	168.000
I alt	205.594	513.940



**4. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Grunde og bygninger
Kostpris pr. 31.12.14	26.229.025
Afgang i året	-4.600.000
Kostpris pr. 31.12.15	21.629.025
Opskrivninger pr. 31.12.14	422.863
Opskrivninger i året	85.000
Opskrivninger pr. 31.12.15	507.863
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.14	51.888
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.15	51.888
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	22.085.000

**5. Egenkapital**

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.14 - 31.12.14</i>		
Saldo pr. 01.01.14	125.000	4.313.236
Forslag til resultatdisponering	0	1.598.312
Saldo pr. 31.12.14	125.000	5.911.548
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.15 - 31.12.15</i>		
Saldo pr. 01.01.15	125.000	5.911.548
Forslag til resultatdisponering	0	700.594
Saldo pr. 31.12.15	125.000	6.612.142

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

**6. Gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.15	Gæld i alt 31.12.14
Gæld til realkreditinstitutter	750.000	9.673.635	13.234.485	14.032.539
I alt	750.000	9.673.635	13.234.485	14.032.539

**7. Eventualforpligtelser**

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen, og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 forholdsmæssigt for skattekrav og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

**8. Sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 13.234 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 26.685.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 5.000, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 26.685. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til Danske Bank