

# Ejendommen Vindingevej ApS

Mågevej 15, 4000 Roskilde  
CVR-nr. 32 27 65 55

## Årsrapport for 2017

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 21.02.18

Erik Knudsen  
Dirigent

---

|   |         |
|---|---------|
| Selskabsoplysninger m.v.                                    | 3       |
| Ledelsespåtegning   | 4       |
| Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger | 5       |
| Ledelsesberetning   | 6       |
| Resultatopgørelse   | 7       |
| Balance   | 8 - 9   |
| Egenkapitalopgørelse  | 10      |
| Noter   | 11 - 15 |

---

---

**Selskabet**

---

Ejendommen Vindingevej ApS  
Mågevej 15  
4000 Roskilde  
Hjemsted: Roskilde  
CVR-nr.: 32 27 65 55  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Erik Knudsen  
Ole Knudsen

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17 for Ejendommen Vindingevej ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og vi erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.17 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 26. januar 2018

**Direktionen**

Erik Knudsen

Ole Knudsen

## Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

### Til den daglige ledelse i Ejendommen Vindingevej ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendommen Vindingevej ApS for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Roskilde, den 26. januar 2018

#### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Michael Vejgaard Hansen

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne23319

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i investering og udlejning af ejendomme.

#### *Væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter*

Selskabet har frasolgt selskabets eneste investeringsejendom pr. 01.05.2017. Aktiviteten består herefter i forvaltning af selskabets kapital.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.17 - 31.12.17 udviser et resultat på DKK 53.692 mod DKK 5.719.267 for tiden 01.01.16 - 31.12.16. Balancen viser en egenkapital på DKK 9.630.293.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

### **Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

## Resultatopgørelse

| Note   | 2017<br>DKK   | 2016<br>DKK      |
|--|---------------|------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                     | <b>50.197</b> | <b>182.598</b>   |
| <b>Resultat før dagsværdireguleringer</b>    | <b>50.197</b> | <b>182.598</b>   |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | 0             | 7.150.000        |
| <b>Resultat af primær drift</b>              | <b>50.197</b> | <b>7.332.598</b> |
| 2 Finansielle omkostninger                   | -1.851        | -200             |
| <b>Resultat før skat</b>                     | <b>48.346</b> | <b>7.332.398</b> |
| Skat af årets resultat                       | 5.346         | -1.613.131       |
| <b>Årets resultat</b>                        | <b>53.692</b> | <b>5.719.267</b> |

**Forslag til resultatdisponering**

|                                       |               |                  |
|---------------------------------------|---------------|------------------|
| Forslag til udbytte for regnskabsåret | 0             | 100.000          |
| Overført resultat                     | 53.692        | 5.619.267        |
| <b>I alt</b>                          | <b>53.692</b> | <b>5.719.267</b> |

|                |                                       | 31.12.17          | 31.12.16          |
|----------------|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
|                |                                       | DKK               | DKK               |
| <b>AKTIVER</b> |                                       |                   |                   |
| Note           |                                       |                   |                   |
|                | Investeringsejendomme                 | 0                 | 11.500.000        |
|                | <b>Materielle anlægsaktiver i alt</b> | <b>0</b>          | <b>11.500.000</b> |
|                | <b>Anlægsaktiver i alt</b>            | <b>0</b>          | <b>11.500.000</b> |
|                | Periodeafgrænsningsposter             | 0                 | 4.646             |
|                | <b>Tilgodehavender i alt</b>          | <b>0</b>          | <b>4.646</b>      |
|                | <b>Likvide beholdninger</b>           | <b>11.791.175</b> | <b>423.559</b>    |
|                | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>        | <b>11.791.175</b> | <b>428.205</b>    |
|                | <b>Aktiver i alt</b>                  | <b>11.791.175</b> | <b>11.928.205</b> |



| <b>PASSIVER</b>                              |  | 31.12.17          | 31.12.16          |
|--|--|-------------------|-------------------|
|  |  | DKK               | DKK               |
| Note   |  |                   |                   |
| Selskabskapital                              |  | 125.000           | 125.000           |
| Overført resultat                            |  | 9.505.293         | 9.451.601         |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret        |  | 0                 | 100.000           |
| <b>Egenkapital i alt</b>                     |  | <b>9.630.293</b>  | <b>9.676.601</b>  |
| Hensættelser til udskudt skat                |  | 0                 | 2.066.900         |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>          |  | <b>0</b>          | <b>2.066.900</b>  |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser     |  | 16.000            | 23.000            |
| Gæld til tilknyttede virksomheder            |  | 83.328            | 41.372            |
| Selskabsskat                                 |  | 2.061.554         | 40.106            |
| Anden gæld                                   |  | 0                 | 80.226            |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b> |  | <b>2.160.882</b>  | <b>184.704</b>    |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>              |  | <b>2.160.882</b>  | <b>184.704</b>    |
| <b>Passiver i alt</b>                        |  | <b>11.791.175</b> | <b>11.928.205</b> |

3 Eventualforpligtelser

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

**Egenkapitalopgørelse**

| Beløb i DKK                                  | Selskabskapital | Overført resultat | Forslag til udbytte for regnskabsåret |
|--|-----------------|-------------------|---------------------------------------|
| Egenkapitalopgørelse for 01.01.17 - 31.12.17 |                 |                   |                                       |
| Saldo pr. 01.01.17                           | 125.000         | 9.451.601         | 100.000                               |
| Betalt udbytte                               | 0               | 0                 | -100.000                              |
| Forslag til resultatdisponering              | 0               | 53.692            | 0                                     |
| Saldo pr. 31.12.17                           | 125.000         | 9.505.293         | 0                                     |

## 1. Særlige poster

Særlige poster er indtægter og omkostninger, der er særlige på grund af deres størrelse og art. Der har i regnskabsåret været følgende særlige poster:

| Særlige poster:                                 | Indregnet i resultatopgørelsen<br>under: | 2017   | 2016 |
|---|--|--------|------|
| Gevinst ved salg af materielle<br>anlægsaktiver | Andre driftsindtægter                    | 54.000 | 0    |
| I alt   |  | 54.000 | 0    |

Selskabet har optaget investeringsejendomme jf. ÅRL § 38. Selskabets eneste investeringsejendom er frasolgt pr. 01.05.2017. Den regnskabsmæssige avance er opgjort til DKK 54.000.

## 2. Finansielle omkostninger

|                                  |       |     |
|----------------------------------|-------|-----|
| Renter, tilknyttede virksomheder | 1.850 | 200 |
| Renteomkostninger i øvrigt       | 1     | 0   |
| I alt                            | 1.851 | 200 |

## 3. Eventualforpligtelser

### *Andre eventualforpligtelser*

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

## 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har ikke stillet pant eller anden sikkerhed i aktiver.

## 5. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

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.

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.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, andre driftsindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

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

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder gevinster ved salg af materielle anlægsaktiver.

## 5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer samt andre omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Af- og nedskrivninger

Investerings ejendomme afskrives ikke.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger m.v.

### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i 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.

## 5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### BALANCE

#### Materielle anlægsaktiver

##### *Investeringsejendomme*

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 salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

#### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

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.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

## 5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### 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 skattepligtige 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

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