

# Ejendomsselskabet Roar ApS

Rundageren 17, 2640 Hedehusene

CVR-nr. 32 44 96 62

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10. maj 2017.



---

Jesper Leen Jensen  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

|  | <b><u>Side</u></b> |
|--|--------------------|
| <b>Påtegninger</b>                               |                    |
| Ledelsespåtegning                                | 1                  |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning       | 2                  |
| <br>   |                    |
| <b>Ledelsesberetning</b>                         |                    |
| Selskabsoplysninger                              | 5                  |
| Ledelsesberetning                                | 6                  |
| <br>   |                    |
| <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016</b> |                    |
| Anvendt regnskabspraksis                         | 7                  |
| Resultatopgørelse                                | 10                 |
| Balance  | 11                 |
| Noter  | 13                 |

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Ejendomsselskabet Roar 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. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hedehusene, den 10. maj 2017

### Direktion



Jesper Leen Jensen  
Direktør

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

### **Til anpartshaveren i Ejendomsselskabet Roar ApS**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Roar ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er 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 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### **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 revisionspåtegning**

---

I tilknytning til vores revision 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 revisionen 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 10. maj 2017

### **Grant Thornton**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36



**Michael Winther Rasmussen**  
statsautoriseret revisor



**Jacob Helly Juell-Hansen**  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

|                        |   |
|------------------------|---|
| <b>Selskabet</b>       | Ejendomsselskabet Roar ApS<br>Rundageren 17<br>2640 Hedehusene                                    |
|                        | CVR-nr.: 32 44 96 62  |
|                        | Stiftet: 8. september 2009  |
|                        | Hjemsted: Høje Taastrup   |
|                        | Regnskabsår: 1. januar - 31. december<br>7. regnskabsår   |
| <b>Direktion</b>       | Jesper Leen Jensen, Direktør  |
| <b>Revision</b>        | Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab<br>Stockholmsgade 45<br>2100 København Ø |
| <b>Modervirksomhed</b> | Jesper Leen Jensen Holding ApS  |

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet er køb, salg og udlejning af investeringsejendomme.

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

Årets lejeindtægter udgør 653 t.kr. mod 643 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 309 t.kr. mod 259 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Årets resultat er i overensstemmelse med ledelsens forventninger.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

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



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Roar ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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.

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**

### **Nettoomsætning**

#### **Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme**

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendommens driftsomkostninger samt omkostninger til administration.

#### **Finansielle omkostninger**

Finansielle omkostninger indeholder renter og kursreguleringer af finansielle forpligtelser. Finansielle 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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

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 (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. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model.

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”.

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 nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### **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 Roar ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

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.

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**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

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

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

| <u>Note</u>                                 | <u>2016</u>    | <u>2015</u> |
|---|----------------|-------------|
| Lejeindtægter                               | 652.900        | 643         |
| Andre eksterne omkostninger                 | -137.846       | -158        |
| <b>Bruttoresultat</b>                       | <b>515.054</b> | <b>485</b>  |
| 1 Øvrige finansielle omkostninger           | -119.238       | -146        |
| <b>Resultat før skat</b>                    | <b>395.816</b> | <b>339</b>  |
| 2 Skat af årets resultat                    | -87.076        | -80         |
| <b>Årets resultat</b>                       | <b>308.740</b> | <b>259</b>  |
| <br><b>Forslag til resultatdisponering:</b> |                |             |
| Overføres til overført resultat             | 308.740        | 259         |
| <b>Disponeret i alt</b>                     | <b>308.740</b> | <b>259</b>  |

**Balance 31. december**

---

| <b>Aktiver</b>           |                                |                          |                      |
|--------------------------|--------------------------------|--------------------------|----------------------|
| Note                     |                                | <u>2016</u>              | <u>2015</u>          |
| <b>Anlægsaktiver</b>     |                                |                          |                      |
| 3                        | Investeringsejendomme          | <u>12.000.000</u>        | <u>12.000</u>        |
|                          | Materielle anlægsaktiver i alt | <u>12.000.000</u>        | <u>12.000</u>        |
|                          | <b>Anlægsaktiver i alt</b>     | <b><u>12.000.000</u></b> | <b><u>12.000</u></b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b> |                                |                          |                      |
|                          | Likvide beholdninger           | <u>5.875</u>             | <u>18</u>            |
|                          | <b>Omsætningsaktiver i alt</b> | <b><u>5.875</u></b>      | <b><u>18</u></b>     |
|                          | <b>Aktiver i alt</b>           | <b><u>12.005.875</u></b> | <b><u>12.018</u></b> |

**Balance 31. december**

| <b>Passiver</b>               |  |                          |                      |
|-------------------------------|--|--------------------------|----------------------|
| Note                          |  | <u>2016</u>              | <u>2015</u>          |
| <b>Egenkapital</b>            |  |                          |                      |
| 4                             | Virksomhedskapital                           | 125.000                  | 125                  |
| 5                             | Overført resultat                            | 1.526.646                | 1.187                |
|                               | <b>Egenkapital i alt</b>                     | <b><u>1.651.646</u></b>  | <b><u>1.312</u></b>  |
| <b>Hensatte forpligtelser</b> |  |                          |                      |
|                               | Hensættelser til udskudt skat                | 159.360                  | 159                  |
|                               | <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>          | <b><u>159.360</u></b>    | <b><u>159</u></b>    |
| <b>Gældsforpligtelser</b>     |  |                          |                      |
| 6                             | Gæld til realkreditinstitutter               | 8.147.792                | 8.179                |
|                               | Deposita                                     | 243.400                  | 240                  |
|                               | Langfristede gældsforpligtelser i alt        | <u>8.391.192</u>         | <u>8.419</u>         |
|                               | Kortfristet del af langfristet gæld          | 37.537                   | 38                   |
|                               | Gæld til tilknyttede virksomheder            | 1.667.260                | 1.961                |
|                               | Anden gæld                                   | 98.880                   | 129                  |
|                               | Kortfristede gældsforpligtelser i alt        | <u>1.803.677</u>         | <u>2.128</u>         |
|                               | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>              | <b><u>10.194.869</u></b> | <b><u>10.547</u></b> |
|                               | <b>Passiver i alt</b>                        | <b><u>12.005.875</u></b> | <b><u>12.018</u></b> |
| <b>7</b>                      | <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b> |                          |                      |
| <b>8</b>                      | <b>Eventualposter</b>                        |                          |                      |

**Noter**

|  | <u>2016</u>              | <u>2015</u>          |
|--|--------------------------|----------------------|
| <b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>          |                          |                      |
| Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder | 19.595                   | 23                   |
| Andre finansielle omkostninger                     | <u>99.643</u>            | <u>123</u>           |
|  | <b><u>119.238</u></b>    | <b><u>146</u></b>    |
| <b>2. Skat af årets resultat</b>                   |                          |                      |
| Skat af årets resultat                             | <u>87.076</u>            | <u>80</u>            |
|  | <b><u>87.076</u></b>     | <b><u>80</u></b>     |
| <b>3. Investeringsejendomme</b>                    |                          |                      |
| Kostpris 1. januar 2016                            | <u>11.275.636</u>        | <u>11.276</u>        |
| <b>Kostpris 31. december 2016</b>                  | <b><u>11.275.636</u></b> | <b><u>11.276</u></b> |
| Regulering til dagsværdi 1. januar 2016            | <u>724.364</u>           | <u>724</u>           |
| <b>Regulering til dagsværdi 31. december 2016</b>  | <b><u>724.364</u></b>    | <b><u>724</u></b>    |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>     | <b><u>12.000.000</u></b> | <b><u>12.000</u></b> |

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. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mæglers bedømmelser af markedsniveauet.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

|                       |      |
|-----------------------|------|
| Anvendt afkastprocent | 4,5% |
|-----------------------|------|

**Noter**

|   | <u>31/12 2016</u> | <u>31/12 2015</u> |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>4. Virksomhedskapital</b>  |                   |                   |
| Virksomhedskapital 1. januar 2016   | 125.000           | 125               |
|   | <b>125.000</b>    | <b>125</b>        |
| <b>5. Overført resultat</b>   |                   |                   |
| Overført resultat 1. januar 2016  | 1.186.317         | 912               |
| Årets overførte overskud eller underskud  | 308.740           | 259               |
| Dagsværdiregulering af finansielle kontrakter   | 31.589            | 16                |
|   | <b>1.526.646</b>  | <b>1.187</b>      |
| <b>6. Gæld til realkreditinstitutter</b>  |                   |                   |
| Gæld til realkreditinstitutter i alt  | 8.185.329         | 8.217             |
| Heraf forfalder inden for 1 år  | -37.537           | -38               |
|   | <b>8.147.792</b>  | <b>8.179</b>      |
| Andel af gæld, der forfalder efter 5 år   | 7.267.859         | 7.991             |
| <b>7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>   |                   |                   |
| Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 8.185 t.kr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 12.000 t.kr.   |                   |                   |
| <b>8. Eventualposter</b>  |                   |                   |
| <b>Sambeskatning</b>  |                   |                   |
| Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Jesper Leen Jensen Holding ApS, CVR-nr. 28511027 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat. |                   |                   |