FrejRevision
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

- mer' end revision

Ejendomsselskabet Ole Rømers Vej 4 ApS

Valhøjs Alle 160
2610 Rødovre
CVR-nr. 32 67 08 30

Årsrapport for perioden
1. januar til 31. december 2016

(7. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26/04 2017

Martin Kure Wochner
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Noter til årsrapporten	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Ejendomsselskabet Ole Rømers Vej 4 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødovre, den 26. april 2017

Direktion

Martin Kure Wochner
direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Ole Rømers Vej 4 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Ole Rømers Vej 4 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 for 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.

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:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

Sorø, den 26. april 2017

Frej Revision
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 34 35 19 61

Henrik Pedersen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Ole Rømers Vej 4 ApS	
	Valhøjs Alle 160 2610 Rødovre	
	CVR-nr.:	32 67 08 30
	Regnskabsperiode:	1. januar - 31. december
	Regnskabsår:	7. regnskabsår
	Hjemsted:	Rødovre
Direktion	Martin Kure Wochner, direktør	
Revision	Frej Revision Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Fulbyvej 15 4180 Sorø	

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Ole Rømers Vej 4 ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten for 2016 er aflagt i kr.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Der er som følge af ændringer i Årsregnskabsloven foretaget følgende ændringer af anvendt regnskabspraksis i årsrapporten:

Gæld til realkreditinstitutter optages til amortiseret kostpris i lighed med andre gældsforpligtelser. Gæld til realkreditinstitutter er tidligere optaget til dagsværdi som følge af den tidligere Årsregnskabslovs krav herom.

Sammenligningstal er ikke tilpasset.

Virkningen af praksisændringen er følgende:

- Årets resultat før skat forøges med t.kr. 30.

- Årets skat af praksisændringen udgør t.kr. 7.

- Årets resultat efter skat forøges med t.kr. 23.

- Balancesummen påvirkes med t.kr. 0.

- Egenkapitalen forøges med t.kr. 23.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved udlejning af fast ejendom indregnes i resultatopgørelsen for den periode lejen vedrører.

Ejendommens driftsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger indeholder ejendomsskatter, forsikringer, varme, elektricitet mv., samt øvrige driftsomkostninger, der er anvendt for at opnå årets omsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende, gæld, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Årets skat, som 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af 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 nettorealisationsværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2016	2015
		kr.	kr.
Bruttofortjeneste		**2.851.624**	**2.753.521**
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		**2.851.624**	**2.753.521**
Værdireguleringer af investeringsejendomme		-3.967.140	8.507.447
Resultat før finansielle poster		**-1.115.516**	**11.260.968**
Finansielle indtægter	1	0	381.945
Finansielle omkostninger	2	-1.179.452	-661.822
Resultat før skat		**-2.294.968**	**10.981.091**
Skat af årets resultat		504.546	-2.436.665
Årets resultat		**-1.790.422**	**8.544.426**

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte	1.200.000	5.200.000
Overført resultat	-2.990.422	3.344.426
	-1.790.422	**8.544.426**

Balance 31. december

	Note	2016	2015
		kr.	kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger	3	42.000.000	42.000.000
Materielle anlægsaktiver		**42.000.000**	**42.000.000**
Anlægsaktiver i alt		**42.000.000**	**42.000.000**
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.188.058	543.188
Andre tilgodehavender		131.238	0
Selskabsskat		165.446	0
Periodeafgrænsningsposter		92.243	90.639
Tilgodehavender		**1.576.985**	**633.827**
Likvide beholdninger		**141.876**	**0**
Omsætningsaktiver i alt		**1.718.861**	**633.827**
Aktiver i alt		**43.718.861**	**42.633.827**

Balance 31. december

	Note	2016	2015
		kr.	kr.
Passiver			
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		9.895.155	12.885.577
Foreslået udbytte for regnskabsåret		1.200.000	5.200.000
Egenkapital	4	**11.220.155**	**18.210.577**
Hensættelse til udskudt skat		4.061.700	4.614.800
Hensatte forpligtelser i alt		**4.061.700**	**4.614.800**
Gæld til realkreditinstitutter		23.457.605	13.969.390
Deposita		1.702.397	1.658.791
Langfristede gældsforpligtelser	5	**25.160.002**	**15.628.181**
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	1.613.700	827.500
Banker		0	1.798.454
Modtagne forudbetalinger fra kunder		983.526	837.733
Leverandører af varer og tjenesteydelser		270.349	141.582
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		297.494	0
Selskabsskat		0	214.765
Anden gæld		111.935	360.235
Kortfristede gældsforpligtelser		**3.277.004**	**4.180.269**
Gældsforpligtelser i alt		**28.437.006**	**19.808.450**
Passiver i alt		**43.718.861**	**42.633.827**
Hovedaktivitet	6		
Eventualposter m.v.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Noter til årsrapporten

		2016	2015
		kr.	kr.
1	**Finansielle indtægter**		
	Andre finansielle indtægter	0	477
	Kursreguleringer	0	381.468
		0	**381.945**

		2016	2015
		kr.	kr.
2	**Finansielle omkostninger**		
	Andre finansielle omkostninger	1.177.939	661.822
	Rentetillæg selskabsskat	1.513	0
		1.179.452	**661.822**

3 Investeringsejendomme

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2016 vurderet af selskabets ledelse. Ved fastlæggelse af dagsværdien er anvendt en afkastbaseret værdiansættelsesmetode. De anvendte skøn er baseret på historiske 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.
Dagsværdien er beregnet under forudsætning af et fradrag for manglende indtægter og udgiftsrefusioner på ikke udlejede arealer (tomgang) svarende til 6,0% af den samlede årlige lejeindtægt og udgiftsrefusioner. Dagsværdiberegningen tager udgangspunkt i den forventede lejeindtægt i forhold til indgåede kontrakter og herudover er der medtaget en skønnet årlig leje på uudlejede arealer på t.tk. 134. Der er forudsat, at de samlede årlige omkostninger til drift og vedligeholdelse samt administration efter refusion af forbrug o.a. driftsudgifter fra lejerne årligt udgør ca. 7 % af lejeindtægterne.
Der er indregnet et tillæg for den kapitaliserede værdi af renteindtægter af modtagne deposita på t.kr. 1.819. Der er foretaget et fradrag for udgifter til tinglysning, advokat o.a. handelsomkostninger på t.kr. 327. Der er foretaget fradrag for udgifter til udskudt vedligeholdelse på t.kt. 282.
Ved markedsværdivurderingen pr. 31. december 2016 er der anvendt et afkastkrav på 8,75% En forøgelse af skønnet over afkastkravet på 1,00% vil medføre, at skønnet over ejendommens dagsværdi formindskes med t.kr. 4.175 og en reduktion af afkastkravet med 1,00% vil medføre, at skønnet over ejendommens dagsværdi øges med t.kr. 5.253

Noter til årsrapporten

4 Egenkapital

	Selskabs-kapital	Overført resultat	Foreslået ud-bytte for regn-skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2016	125.000	12.885.577	5.200.000	18.210.577
Betalt ordinært udbytte	0	0	-5.200.000	-5.200.000
Årets resultat	0	-2.990.422	1.200.000	-1.790.422
Egenkapital 31. december 2016	**125.000**	**9.895.155**	**1.200.000**	**11.220.155**

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

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2016	Gæld 31. december 2016	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	14.796.890	25.071.305	1.613.700	15.451.000
Deposita	1.658.791	1.702.397	0	0
	16.455.681	**26.773.702**	**1.613.700**	**15.451.000**

6 Hovedaktivitet

Selskabets aktiviteter er udlejning af fast ejendom samt dermed beslægtet aktivitet.

7 Eventualposter m.v.

Der er indgået renteswap aftale med selskabets pengeinstitut, aftalen udløber i 2030. Renteswappens markedsværdi er indregnet i balancen som en gældsforpligtelse.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, t.kr. 22.683 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2016 udgør t.kr. 42.000.

Noter til årsrapporten

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (Fortsat)

Til sikkerhed for det samlede engagement i selskabets pengeinstitut er der tinglyst ejerpantebreve, nom. t.kr. 500 og nom. t.kr. 8.889 i selskabets ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2016 udgør t.kr. 42.000 som sikkerhed for det samlede engagement t.kr. 2.246.