



Tlf.: 46 37 30 33
roskilde@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Ringstedvej 18
DK-4000 Roskilde
CVR-nr. 20 22 26 70

EJENDOMMEN RØNØS ALLÉ 4 APS

RØNØS ALLE 4, 4000 ROSKILDE

ÅRSRAPPORT

1. JULI 2019 - 30. JUNI 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 9. december 2020

Lasse Sixhøj Hockerup

CVR-NR. 34 61 26 33

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. juli 2019 - 30. juni 2020	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	EJENDOMMEN RØNØS ALLÉ 4 ApS Rønøs Alle 4 4000 Roskilde
	CVR-nr.: 34 61 26 33 Stiftet: 28. juni 2012 Hjemsted: Roskilde Regnskabsår: 1. juli 2019 - 30. juni 2020
Direktion	Lasse Sixhøj Hockerup Ingelise Hockerup Henning Peter Hockerup
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Ringstedvej 18 4000 Roskilde
Pengeinstitut	Handelsbanken Industrivej 20, 1. th. 4000 Roskilde

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 for EJENDOMMEN RØNØS ALLÉ 4 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 28. november 2020

Direktion:

Lasse Sixhøj Hockerup

Ingelise Hockerup

Henning Peter Hockerup

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i EJENDOMMEN RØNØS ALLÉ 4 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for EJENDOMMEN RØNØS ALLÉ 4 ApS for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 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.

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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 ledelsen 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.

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.

Roskilde, den 28. november 2020

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Dan R. Petersen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne33210

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at eje og administrere fast ejendom, herunder udlejning, og anden i forbindelse hermed stående virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør 2.277.641 kr. mod sidste års resultat på 671.868 kr. Ledelsen anser resultat for tilfredsstillende.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		1.076.240	1.010.509
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		2.000.000	0
Andre finansielle indtægter.....		-502	0
Andre finansielle omkostninger.....		-155.555	-170.601
RESULTAT FØR SKAT		2.920.183	839.908
Skat af årets resultat.....	1	-642.542	-168.040
ÅRETS RESULTAT		2.277.641	671.868
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		300.000	0
Overført resultat.....		1.977.641	671.868
I ALT		2.277.641	671.868

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Investeringsejendomme.....		17.000.000	15.000.000
Materielle anlægsaktiver.....	2	17.000.000	15.000.000
ANLÆGSAKTIVER.....		17.000.000	15.000.000
Andre tilgodehavender.....		9.166	9.166
Tilgodehavende selskabsskat.....		0	92
Periodeafgrænsningsposter.....		12.434	12.463
Tilgodehavender.....		21.600	21.721
Likvide beholdninger.....		99.931	0
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		121.531	21.721
AKTIVER.....		17.121.531	15.021.721
PASSIVER			
Selskabskapital.....		80.000	80.000
Overført resultat.....		6.344.233	4.366.592
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		300.000	0
EGENKAPITAL.....	3	6.724.233	4.446.592
Hensættelse til udskudt skat.....		1.692.894	1.139.364
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		1.692.894	1.139.364
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.815.985	1.935.141
Banklån.....		5.386.258	5.860.182
Selskabsskat.....		80.012	77.310
Anden gæld.....		547.000	547.000
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	7.829.255	8.419.633
Kortfristet del af langfristet gæld.....	4	557.756	557.427
Gæld til pengeinstitutter.....		0	261.416
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		4.900	114.599
Selskabsskat.....		75.310	0
Anden gæld.....		124.498	82.690
Periodeafgrænsningsposter.....		112.685	0
Kortfristede gældsforpligtelser.....		875.149	1.016.132
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		8.704.404	9.435.765
PASSIVER.....		17.121.531	15.021.721
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

NOTER

	2019/20 kr.	2018/19 kr.	Note
Skat af årets resultat			1
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	89.012	79.310	
Regulering af udskudt skat.....	553.530	88.730	
	642.542	168.040	

Materielle anlægsaktiver

	Investeringseje domme	Note
Kostpris 1. juli 2019.....	14.255.296	
Kostpris 30. juni 2020.....	14.255.296	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. juli 2019.....	744.704	
Årets værdireguleringer.....	2.000.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 30. juni 2020.....	2.744.704	

Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2020..... 17.000.000
 Ogørelse af dagsværdi er baseret på et normaliseret driftsresultat og en forventet udlejningsprocent på 100 og et afkastkrav på 7 %. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Ejendommene anvendes til erhvervsudlejning og har en central placering i Roskilde. Lejekontrakter indgås på normale vilkår.

Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt	Note
Egenkapital 1. juli 2019.....	80.000	4.366.592	0	4.446.592	
Forslag til resultatdisponering.....		1.977.641	300.000	2.277.641	
Egenkapital 30. juni 2020.....	80.000	6.344.233	300.000	6.724.233	

Langfristede gældsforpligtelser

	30/6 2020 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/6 2019 gæld i alt	Kortfristet del primo	Note
Gæld til realkreditinstitutter...	1.933.299	117.314	1.351.493	2.052.451	117.310	
Banklån.....	5.826.700	440.442	3.599.846	6.300.299	440.117	
Selskabsskat.....	80.012	0	0	77.310	0	
Anden gæld.....	547.000	0	547.000	547.000	0	
	8.387.011	557.756	5.498.339	8.977.060	557.427	

NOTER**Note****Eventualposter mv.****5****Eventualforpligtelser**

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**6**

Til sikkerhed for realkreditinstitutter er der tinglyst ejerpantebrev i grunde og bygninger på nominelt 3.178 tkr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter er der tinglyst ejerpantebrev i grunde og bygninger på nominelt 6.500 tkr. og 1.100 tkr.

Grunde og bygninger har en regnskabsmæssig værdi på balancedagen på 17.000 tkr.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for EJENDOMMEN RØNØS ALLÉ 4 ApS for 2019/20 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter følgende regnskabspraksis.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Årets skat, 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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skyldig skat 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 acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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 i egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.