



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 2020 - 30. JUNI 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 3. oktober 2021

---

Lasse Sixhøj Hockerup

**CVR-NR. 34 61 26 33**

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. juli 2020 - 30. juni 2021</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	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 2020 - 30. juni 2021
<b>Direktion</b>	Lasse Sixhøj Hockerup Ingelise Hockerup Henning Peter Hockerup
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Ringstedvej 18 4000 Roskilde
<b>Pengeinstitut</b>	Handelsbanken Industrivej 20, 1. th. 4000 Roskilde

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021.

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

Det indstilles på generalforsamlingen at årsregnskabet for 1. juli 2021 - 30. juni 2022 ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 1. oktober 2021

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 2020 - 30. juni 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 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 1. oktober 2021

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 852.202 kr. mod sidste års resultat på 2.277.641 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	2020/21 kr.	2019/20 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>1.022.391</b>	<b>1.076.240</b>
Andre driftsomkostninger.....	1	-72.365	0
<b>DRIFTSRESULTAT FØR DAGSVÆRDIREGULERING</b> .....		<b>950.026</b>	<b>1.076.240</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		137.101	2.000.000
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>1.087.127</b>	<b>3.076.240</b>
Andre finansielle indtægter.....		0	-502
Andre finansielle omkostninger.....		-131.259	-155.555
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>955.868</b>	<b>2.920.183</b>
Skat af årets resultat.....	2	-103.666	-642.542
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>852.202</b>	<b>2.277.641</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		300.000	300.000
Overført resultat.....		552.202	1.977.641
<b>I ALT</b> .....		<b>852.202</b>	<b>2.277.641</b>



## BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsejendomme.....		17.000.000	17.000.000
Materielle anlægsaktiver.....	3	17.000.000	17.000.000
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>17.000.000</b>	<b>17.000.000</b>
Tilgodehavende hos associerede virksomheder.....		80.920	0
Andre tilgodehavender.....		0	9.166
Periodeafgrænsningsposter.....		12.675	12.434
Tilgodehavender.....		<b>93.595</b>	<b>21.600</b>
Likvide beholdninger.....		0	99.931
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>93.595</b>	<b>121.531</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>17.093.595</b>	<b>17.121.531</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		80.000	80.000
Overført resultat.....		6.896.435	6.344.233
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		300.000	300.000
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>7.276.435</b>	<b>6.724.233</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		1.713.334	1.692.894
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>1.713.334</b>	<b>1.692.894</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.697.227	1.815.985
Banklån.....		4.865.708	5.386.258
Selskabsskat.....		68.226	80.012
Anden gæld.....		547.000	547.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	4	<b>7.178.161</b>	<b>7.829.255</b>
Prioritetsgæld.....		117.000	117.314
Gæld til pengeinstitutter.....		609.896	440.442
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		0	4.900
Selskabsskat.....		71.012	75.310
Anden gæld.....		127.757	124.498
Periodeafgrænsningsposter.....		0	112.685
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>925.665</b>	<b>875.149</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>8.103.826</b>	<b>8.704.404</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>17.093.595</b>	<b>17.121.531</b>
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. juli 2020.....	80.000	6.344.233	300.000	6.724.233
Forslag til resultatdisponering.....		552.202	300.000	852.202
<b>Transaktioner med ejere</b>				
Ordinært udbytte.....			-300.000	-300.000
<b>Egenkapital 30. juni 2021.....</b>	<b>80.000</b>	<b>6.896.435</b>	<b>300.000</b>	<b>7.276.435</b>

## NOTER

					Note
<b>Andre driftsomkostninger</b>					<b>1</b>
Andre driftsomkostninger består af tab på salg af grundstykke. Dette betragtes af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.					
<b>Skat af årets resultat</b>					<b>2</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....		83.226		89.012	
Regulering af udskudt skat.....		20.440		553.530	
		<b>103.666</b>		<b>642.542</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>					<b>3</b>
			Investeringseje domme		
Kostpris 1. juli 2020.....			14.255.296		
Afgang.....			-137.101		
<b>Kostpris 30. juni 2021.....</b>			<b>14.118.195</b>		
Værdireguleringer til dagsværdi 1. juli 2020.....			2.744.704		
Årets værdireguleringer.....			137.101		
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 30. juni 2021.....</b>			<b>2.881.805</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2021.....</b>			<b>17.000.000</b>		
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.					
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>4</b>
	30/6 2021 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/6 2020 gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	1.814.227	117.000	1.351.000	1.933.299	
Banklån.....	5.379.708	514.000	2.785.000	5.826.700	
Selskabsskat.....	68.226	0	0	80.012	
Anden gæld.....	547.000	0	547.000	547.000	
	<b>7.809.161</b>	<b>631.000</b>	<b>4.683.000</b>	<b>8.387.011</b>	
<b>Eventualposter mv.</b>					<b>5</b>
<b>Eventualforpligtelser</b>					
Selskabet har ingen eventualforpligtelser.					

**NOTER****Note****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 REGSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for EJENDOMMEN RØNØS ALLÉ 4 ApS for 2020/21 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

### Huslejeindtægter

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

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger 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 anskaffessummen 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 salgsmæssige værdier 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.